

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HOÀ BÌNH  
TỈNH HOÀ BÌNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 02/2020/KDTM  
Ngày: 24 - 4 - 2020

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HOÀ BÌNH, TỈNH HOÀ BÌNH**

***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Trường Sơn

Các Hội thẩm nhân dân: ông Nguyễn Xuân Giao và bà Vũ Thị Hương

Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thảo - Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hòa Bình tham gia phiên tòa: Ông Khuất Duy Xuân Quý - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 12/2019/TLST-KDTM, ngày 22 tháng 8 năm 2019 về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2020/QĐXXST-KDTM, ngày 17 tháng 3 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 02/2020/QĐST-KDTM ngày 08/4/2020 đối với:

1) Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV)

Địa chỉ: Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội.

+ Người đại diện theo pháp luật: ông Phan Đức Tú – Chủ tịch HĐQT

+ Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: bà Nguyễn Thị Thu Hương – Trưởng phòng khách hàng cá nhân BIDV – Chi nhánh Hòa Bình.

2) Bị đơn: Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1975.

Trú tại: xóm Mới, xã Thượng Cốc, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình.

3) Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn S1; chị Nguyễn Ngọc Linh U; bà Đỗ Thị Mai H và ông Bùi Văn S2.

Đều trú tại: xóm Mới, xã Thượng Cốc, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình.

Đại diện phía nguyên đơn có mặt, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

#### **1. Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) trình bày:**

Năm 2017 hộ kinh doanh cá thể bà Đỗ Thị T có vay vốn tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hòa Bình, với mục đích tiêu dùng và sản xuất kinh doanh (các khoản vay theo hạn mức tín dụng); tài sản đảm bảo là bất động sản (gồm 03 quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại xóm Mới, xã Thượng Cốc, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình).

Năm 2018 do hoạt động kinh doanh của bà T thua lỗ, dẫn đến tháng 6/2018 bà T đã không trả được nợ cho ngân hàng, vi phạm các cam kết trong hợp đồng tín dụng.

*Cụ thể chi tiết theo 03 Hợp đồng tín dụng và dư nợ gốc còn lại tạm tính đến 31/7/2019 như sau:*

\* Hợp đồng tín dụng số: 01/2017/8250109/HĐTD ngày 20/01/2017 (Gồm 02 bảng kê rút vốn theo từng lần là: Bảng kê rút vốn ngày 20/01/2017: 150.000.000 đồng; Bảng kê rút vốn ngày 16/02/2017: 350.000.000 đồng).

- Số tiền vay ban đầu theo Hợp đồng tín dụng: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

- Số tiền còn lại là: 167.015.070 đồng.

Trong đó: + Nợ gốc: 147.500.000 đồng

+ Nợ lãi: 19.515.070 đồng

\* Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2017/8250109/HĐTD ngày 23/6/2017 (Gồm 04 Hợp đồng tín dụng cụ thể là: Hợp đồng tín dụng cụ thể ngày 31/01/2018: 150.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng cụ thể ngày 28/3/2018: 290.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng cụ thể ngày 29/3/2018: 260.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng cụ thể ngày 30/3/2018: 300.000.000 đồng)

- Số tiền vay ban đầu theo Hợp đồng tín dụng: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

- Số tiền còn lại là: 1.000.000.000 đồng.

Trong đó: + Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng

+ Nợ lãi: 149.441.919 đồng

\* Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 02/2017/8250109/HĐTD ngày 23/6/2017.

- Số tiền vay ban đầu theo Hợp đồng tín dụng: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

- Số tiền còn lại là: 1.000.000.000 đồng.

Trong đó: + Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng

+ Nợ lãi: 154.970.870 đồng

*Tài sản thế chấp gồm:*

+ Tài sản 1: Thửa đất số 475, tờ bản đồ số 41, diện tích 230m<sup>2</sup> + tài sản trên đất là 01 nhà riêng lẻ cấp III, diện tích xây dựng 184,4m<sup>2</sup> (đất đã được UBND huyện Lạc Sơn cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 03/6/2015 cho hộ ông Nguyễn Văn **S1** và bà Đỗ Thị **T**), địa chỉ tại: xóm Mới, xã Thượng Cốc, huyện Lạc Sơn, Hòa Bình.

+ Tài sản 2: Thửa đất số 496, tờ bản đồ số 41, diện tích 94,8m<sup>2</sup> (đất đã được UBND huyện Lạc Sơn cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 13/9/2014 cho hộ ông Nguyễn Văn **D**, đã chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị **T** theo hồ sơ 54.CN.002 ngày 16/01/2017), địa chỉ tại: xóm Mới, xã Thượng Cốc, huyện Lạc Sơn, Hòa Bình.

+ Tài sản 3: Thửa đất số 217, tờ bản đồ số 42, diện tích 187,8m<sup>2</sup> + tài sản trên đất là 01 nhà riêng lẻ cấp III, diện tích xây dựng 187,6m<sup>2</sup> (đất đã được UBND huyện Lạc Sơn cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 03/6/2015 cho hộ ông Nguyễn Văn **S1** và bà Đỗ Thị **T**), địa chỉ tại: xóm Mới, xã Thượng Cốc, huyện Lạc Sơn, Hòa Bình.

Nay Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam khởi kiện yêu cầu bà Đỗ Thị **T** phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền đã vay, tạm tính đến ngày 31/7/2019 tổng số nợ phải trả: 2.471.427.857 đồng (trong đó: nợ gốc là 2.147.500.000 đồng, nợ lãi là 323.927.859 đồng).

Đối với tài sản thế chấp trên khi bà Đỗ Thị **T** không trả được khoản nợ, đề nghị xử lý toàn bộ tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp bất động sản đã ký giữa Ngân hàng và bà **T** để thu hồi nợ.

Tại Công văn số 172/BIDV.HB-KHCN ngày 31/3/2020 về việc điều chỉnh nội dung khởi kiện của Ngân hàng BIDV Chi nhánh Hòa Bình thể hiện bà Đỗ Thị **T** đã trả nợ cho ngân hàng số tiền 1.300.000.000 đồng và rút 01 tài sản đảm bảo là: Thửa đất số 217, tờ bản đồ số 42, diện tích 187,8m<sup>2</sup> + tài sản trên đất là 01 nhà riêng lẻ cấp III, diện tích xây dựng 187,6m<sup>2</sup> (đất đã được UBND huyện Lạc Sơn cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 03/6/2015 cho hộ ông Nguyễn Văn **S1** và bà Đỗ Thị **T**), địa chỉ tại: xóm Mới, xã Thượng Cốc, huyện Lạc Sơn, Hòa Bình.

Do vậy nay ngân hàng điều chỉnh, sửa đổi nội dung khởi kiện là yêu cầu bà Đỗ Thị **T** phải trả nợ cho ngân hàng số tiền gốc là: 847.500.000 đồng, số tiền lãi tạm tính đến ngày 31/7/2019 là 323.927.859 đồng. Đề nghị xử lý đối với 02 tài sản thế chấp

là: Thửa đất số 475, tờ bản đồ số 41, diện tích 230m<sup>2</sup> + tài sản trên đất là 01 nhà riêng lẻ cấp III, diện tích xây dựng 184,4m<sup>2</sup> (đất đã được UBND huyện Lạc Sơn cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 03/6/2015 cho hộ ông Nguyễn Văn **S1** và bà Đỗ Thị **T**), địa chỉ tại: xóm Mới, xã Thượng Cốc, huyện Lạc Sơn, Hòa Bình và thửa đất số 496, tờ bản đồ số 41, diện tích 94,8m<sup>2</sup> (đất đã được UBND huyện Lạc Sơn cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 13/9/2014 cho hộ ông Nguyễn Văn **D**, đã chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị **T** theo hồ sơ 54.CN.002 ngày 16/01/2017), địa chỉ tại: xóm Mới, xã Thượng Cốc, huyện Lạc Sơn, Hòa Bình.

## **2. Tại bản tự khai ngày 13/9/2019 của bị đơn bà Đỗ Thị T trình bày:**

Bà thừa nhận toàn bộ việc vay vốn của ngân hàng BIDV chi nhánh Hòa Bình là có thật, tổng số nợ gốc và lãi đến nay theo như ngân hàng đã tính để khởi kiện bà hoàn toàn đồng ý trả nợ, không có ý kiến gì. Tuy nhiên bà **T** có đề xuất một số ý kiến như sau:

- Đối với 03 tài sản thế chấp thì có tài sản là thửa đất số 475, tờ bản đồ số 41, diện tích 230m<sup>2</sup> + tài sản trên đất là 01 nhà riêng lẻ cấp III, diện tích xây dựng 184,4m<sup>2</sup> (đất đã được UBND huyện Lạc Sơn cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 03/6/2015 cho hộ ông Nguyễn Văn **S1** và bà Đỗ Thị **T**), địa chỉ tại: xóm Mới, xã Thượng Cốc, huyện Lạc Sơn, Hòa Bình. Đây là tài sản của em gái bà tên là Đỗ Thị Mai **H**. Do vậy bà không đồng ý Ngân hàng phát mại tài sản này để thu hồi nợ.

- Bà đề nghị ngân hàng hỗ trợ toàn bộ chi phí trong quá trình xử và thi hành án, đồng thời cũng xin ngân hàng tạo điều kiện cho bà miễn toàn bộ lãi phát sinh từ lúc quá hạn cho đến hiện tại.

- Khi tài sản thế chấp đưa ra phát mại và xử lý phải theo giá thị trường hiện tại và khi có khách mua bà phải được tham gia đồng ý giá bán. Bà cũng xin được để lại một phần vốn để ổn định cuộc sống và sau 3 đến 5 năm bà sẽ tiếp tục trả nợ ngân hàng.

Ngày 12/9/2019 Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình đã tiến hành hòa giải cho các bên đương sự nhưng không thành.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án và nhiều lần gửi các giấy triệu tập, thông báo của Tòa án cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn **S1**; chị Nguyễn Ngọc Linh **U**; bà Đỗ Thị Mai **H** và ông Bùi Văn **S2**. Tuy nhiên ông **S1**, chị **U**, bà **H**, ông **S2** không chấp hành, không đến Tòa làm việc. Theo kết quả xác minh được biết hiện nay những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trên hiện vẫn đăng ký hộ khẩu thường trú tại: xóm Mới, xã Thượng Cốc, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình.

Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng tại nơi cư trú của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật nhưng ông **S1**, chị **U**, bà **H**, ông **S2** cũng không đến Tòa án làm việc, không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng cũng như không đưa ra yêu cầu gì.

Ngày 19/12/2019 Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp, được biết đất và tài sản trên đất không có thay đổi, biến động gì so với thời điểm các đương sự thực hiện thủ tục thế chấp. Tại buổi làm việc ngày hôm đó Tòa án đã gặp ông Bùi Văn S2 (chồng bà H), lấy lời khai tuy nhiên ông S2 từ chối cung cấp lời khai, không ký biên bản và không có ý kiến đề nghị gì.

Đại diện phía Ngân hàng đã có đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải do bị đơn cũng như những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cố tình trốn tránh, trốn nợ, gây khó khăn. Do đó, vụ án không thể tiến hành hòa giải được và phải đưa ra xét xử.

Ngày 08/4/2020 vụ án được đưa ra xét xử, bị đơn bà T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên phiên tòa phải hoãn lần thứ nhất. Hôm nay bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn tiếp tục vắng mặt không có lý do.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký tòa án đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước khi mở phiên tòa. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại phiên tòa. Nguyên đơn đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ theo quy định của BLTTDS. Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của BLTTDS.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Đỗ Thị T phải thanh toán trả Ngân hàng BIDV tổng số tiền nợ gốc và lãi phát sinh tính đến ngày 24/4/2020. Xử lý các tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật khi bà T không trả được nợ. Bà T tiếp tục phải chịu lãi phát sinh cho đến khi thi hành án xong mọi khoản nợ cho BIDV.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, đương sự không có ý kiến hoặc khiếu nại về hành vi, quyết định tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử. Do đó các hành vi, quyết định tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đều hợp pháp.

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp kinh doanh thương mại về hợp đồng tín dụng. Tại Điều 9 Hợp đồng tín dụng số: 01/2017/8250109/HĐTD ngày 20/01/2017 và Điều 5 Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2017/8250109/HĐTD ngày 23/6/2017 các bên đương sự đều thống nhất Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp là Tòa án nhân dân TP Hòa Bình. Theo quy định khoản 1 Điều 30; điểm b

khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39 của BLTTDS thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân TP Hòa Bình.

- Theo quy định tại Điều 70 của Bộ luật tố tụng dân sự: Đương sự phải có nghĩa vụ tôn trọng Tòa án, phải có mặt theo giấy triệu tập và chấp hành quyết định của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án. Trong vụ án này Tòa án đã nhiều lần tiến hành triệu tập, thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng, cũng như yêu cầu bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cung cấp các tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình. Tuy nhiên bị đơn bà **T**, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông **S1**, chị **U**, bà **H**, ông **S2** không chấp hành, cố tình trốn tránh gây khó khăn cho quá trình giải quyết vụ án. Như vậy, các đương sự được coi như từ bỏ quyền lợi của mình về việc được nêu quan điểm, ý kiến và cung cấp chứng cứ chứng minh. Do đó Tòa chỉ căn cứ vào các chứng cứ tài liệu do nguyên đơn cung cấp cũng như các tài liệu mà Tòa án tiến hành xác minh, thu thập để làm căn cứ giải quyết vụ án.

- Về sự có mặt của đương sự, Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung vụ án:

2.1. Xét yêu cầu về quan hệ tín dụng:

Ngày 20/01/2017 Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình và bà Đỗ Thị **T** đã ký Hợp đồng tín dụng số: 01/2017/8250109/HĐTD với số tiền vay là: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Đến ngày 23/6/2017 ký tiếp 02 hợp đồng: Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2017/ 8250109/HĐTD với số tiền vay là: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 02/2017/8250109/HĐTD với số tiền vay là: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Mục đích vay là để bổ sung vốn sản xuất kinh doanh. Các hợp đồng có đầy đủ chữ ký của các bên, nội dung và hình thức của hợp đồng đã tuân thủ các quy định của pháp luật nên các bên phải thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng thỏa thuận của hợp đồng.

Thực hiện đúng các Hợp đồng tín dụng Ngân hàng BIDV đã giải nhân cho bà Đỗ Thị **T** đủ số tiền 2.500.000.000 đồng, bà **T** xác nhận đã nhận đủ số tiền này. Quá trình thực hiện hợp đồng đến tháng 6/2018 bị đơn đã không thực hiện việc trả nợ gốc và lãi nên ngân hàng đã nhiều lần thông báo thu hồi khoản nợ trước hạn và chuyển nợ quá hạn đối với các kỳ trả nợ đến hạn mà bà **T** chưa thanh toán. Như vậy bà Đỗ Thị **T** đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và bị xác định là vi phạm hợp đồng.

Tại bản tự khai cũng như biên bản hòa giải ngày 12/9/2019 bà **T** đều xác nhận số tiền còn nợ ngân hàng BIDV, tạm tính đến ngày 31/7/2019 là: 2.471.427.857 đồng (trong đó: nợ gốc là 2.147.500.000 đồng, nợ lãi là 323.927.859 đồng). Bà đồng ý trả nợ không có ý kiến gì. Ngày 31/3/2020 Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Hòa Bình đã

Công văn số 172/BIDV.HB-KHCN về việc điều chỉnh nội dung khởi kiện thể hiện bà T đã trả nợ cho ngân hàng số tiền gốc là: 1.300.000.000 đồng. Do vậy ngân hàng đã điều chỉnh, sửa đổi nội dung khởi kiện yêu cầu bà T phải trả nợ cho ngân hàng số tiền gốc còn lại là: 847.500.000 đồng, số tiền lãi tạm tính đến ngày 31/7/2019 là 323.927.859 đồng. Xét cách tính lãi của Ngân hàng là đúng theo thỏa thuận của các bên ghi trong hợp đồng và mức lãi suất các bên thỏa thuận là phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì vậy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Căn cứ xác nhận của 02 bên và các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp; Căn cứ các Điều 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Theo đó buộc bà Đỗ Thị T phải trả cho ngân hàng BIDV tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 24/4/2020 là: 1.380.804.521.000 đồng, trong đó nợ gốc là: 847.500.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 375.848.904 đồng, nợ lãi quá hạn: 157.455.616 đồng.

Theo điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019. Kể từ ngày 25/4/2020 bà T còn phải tiếp tục chịu lãi trên số tiền phải thanh toán trả Ngân hàng theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

## 2.2. Xét yêu cầu về việc xử lý tài sản bảo đảm:

- Đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 217, tờ bản đồ số 42, diện tích 187,8m<sup>2</sup> + tài sản trên đất là 01 nhà riêng lẻ cấp III, diện tích xây dựng 187,6m<sup>2</sup> (đất đã được UBND huyện Lạc Sơn cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 03/6/2015 cho hộ ông Nguyễn Văn S1 và bà Đỗ Thị T), địa chỉ tại: xóm Mới, xã Thượng Cốc, huyện Lạc Sơn, Hòa Bình. Phía ngân hàng đã chấp nhận cho bà T rút tài sản để bán thanh toán nợ, nay nguyên đơn đã rút yêu cầu xử lý đối với tài sản trên nên Tòa không xem xét.

- Hợp đồng thế chấp số công chứng 97, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2016. Đối tượng thế chấp là quyền sử dụng 230m<sup>2</sup> đất + tài sản trên đất là 01 nhà riêng lẻ cấp III, diện tích xây dựng 184,4m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 475, tờ bản đồ số 41 (đất đã được UBND huyện Lạc Sơn cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 03/6/2015 cho hộ ông Nguyễn Văn S1 và bà Đỗ Thị T), địa chỉ tại: xóm Mới, xã Thượng Cốc, huyện Lạc Sơn, Hòa Bình. Tài sản đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạc Sơn ngày 26/01/2016.

- Hợp đồng thế chấp số công chứng 116, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/01/2017. Đối tượng thế chấp là quyền sử dụng 94,8m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 496, tờ bản đồ số 41 (đất đã được UBND huyện Lạc Sơn cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 13/9/2014 cho hộ ông Nguyễn Văn D, đã chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị T theo hồ sơ 54.CN.002 ngày 16/01/2017), địa chỉ tại: xóm Mới, xã Thượng Cốc, huyện Lạc Sơn, Hòa Bình. Tài sản đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạc Sơn ngày 20/01/2017.

Xét tính pháp lý của 02 hợp đồng thế chấp trên đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về nội dung cũng như hình thức của pháp luật dân sự về giao dịch bảo đảm được quy định tại Điều 298 Bộ luật dân sự 2015; khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163. Theo đó thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật thi hành.

Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ là có căn cứ theo quy định tại khoản 7 Điều 323 Bộ luật dân sự 2015 và phù hợp với các thỏa thuận của hợp đồng thế chấp, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ý kiến của bị đơn cho rằng tài sản thế chấp là thửa đất số 475, tờ bản đồ số 41, diện tích 230m<sup>2</sup> + tài sản trên đất là 01 nhà riêng lẻ cấp III, diện tích xây dựng 184,4m<sup>2</sup>, địa chỉ tại: xóm Mới, xã Thượng Cốc, huyện Lạc Sơn, Hòa Bình. Đây là tài sản của em gái bà tên là Đỗ Thị Mai **H** nên bà không đồng ý Ngân hàng phát mại tài sản này để thu hồi nợ. Ngày 20/11/2019 Tòa án đã có yêu cầu đối với bị đơn bà **T**, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà **H**, ông **S2** (chồng bà **H**) về việc các đương sự phải cung cấp những tài liệu, chứng cứ chứng minh cho quan điểm của mình, tuy nhiên bà **T**, bà **H**, ông **S2** đã không cung cấp được. Ngày 19/12/2019 Tòa án nhân dân TP Hòa Bình đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp trên, cũng đã gặp và tiến hành lấy lời khai của ông Bùi Văn **S2**, tuy nhiên ông **S2** từ chối việc cung cấp lời khai, không ký biên bản cũng như không có ý kiến gì. Do vậy quan điểm của bà **T** là không có cơ sở để Tòa xem xét.

Đối với các ý kiến khác của bà **T** như đề nghị ngân hàng hỗ trợ toàn bộ chi phí trong quá trình xử và thi hành án, đồng thời cũng xin ngân hàng tạo điều kiện cho bà miễn toàn bộ lãi phát sinh từ lúc quá hạn cho đến hiện tại... Đại diện phía ngân hàng không chấp nhận nên Hội đồng xét xử không ghi nhận.

[3] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 298, 299, 320, 323, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 91; Điều 95; điểm d, khoản 3 Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam. Buộc bà Đỗ Thị **T** phải thanh toán trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 24/4/2020 là: 1.380.804.521 đồng (*Một tỷ ba trăm tám mươi triệu tám trăm linh bốn nghìn năm trăm hai một đồng*) trong đó nợ gốc là: 847.500.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 375.848.904 đồng, nợ lãi quá hạn: 157.455.616 đồng.

Kể từ ngày 25/4/2020 cho đến khi thi hành án xong bà **T** còn phải tiếp tục chịu lãi suất trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo Quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp bà Đỗ Thị **T** không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hòa Bình có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý khối tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ là:

- Quyền sử dụng 230m<sup>2</sup> đất + tài sản trên đất là 01 nhà riêng lẻ cấp III, diện tích xây dựng 184,4m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 475, tờ bản đồ số 41 (đất đã được UBND huyện Lạc Sơn cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 03/6/2015 cho hộ ông Nguyễn Văn **S1** và bà Đỗ Thị **T**), địa chỉ tại: xóm Mới, xã Thượng Cốc, huyện Lạc Sơn, Hòa Bình. Hợp đồng thế chấp số công chứng 97, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2016 tại Văn phòng công chứng Tín Phát, tỉnh Hòa Bình.

- Quyền sử dụng 94,8m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 496, tờ bản đồ số 41 (đất đã được UBND huyện Lạc Sơn cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 13/9/2014 cho hộ ông Nguyễn Văn **D**, đã chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị **T** theo hồ sơ 54.CN.002 ngày 16/01/2017), địa chỉ tại: xóm Mới, xã Thượng Cốc, huyện Lạc Sơn, Hòa Bình. Hợp đồng thế chấp số công chứng 116, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/01/2017 tại Văn phòng công chứng Tín Phát, tỉnh Hòa Bình.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì ngoài các đương sự trong vụ án đang cư trú tại diện tích nhà đất nêu trên, nếu tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm có người khác đang thực tế sinh sống cùng với các đương sự cũng phải có nghĩa vụ thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Thị T phải nộp 53.424.000 đồng (*Năm mươi ba triệu bốn trăm hai bốn nghìn đồng*) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam 40.250.000 đồng (*Bốn mươi triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục THADS thành phố Hòa Bình theo biên lai THA số 0002099 ngày 22/8/2019.

4. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Hòa Bình;
- VKSND TPHB;
- Chi cục THADS TPHB;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(*đã ký*)

**Đinh Trường Sơn**