

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẨM GIÀNG
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 04/2022/KDTM-ST

Ngày: 18/7/2022.

“V/v Tranh chấp hợp đồng tín
dụng”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẨM GIÀNG, TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Hà

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quang Miên và ông Hoàng Hồng Hà.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Dũng - Thư ký Toà án nhân dân
huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng tham gia phiên
tòa:*** Bà Tống Thị Ngọc Ánh - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Cẩm
Giàng, tỉnh Hải Dương mở phiên tòa xét xử công khai vụ án Kinh doanh
thương mại thụ lý số 02/2022/TLST- KDTM, ngày 14 tháng 02 năm 2022 về
việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
03/2022/QĐXXST- KDTM, ngày 13 tháng 5 năm 2022; Quyết định hoãn
phiên tòa số 03/2022/QĐST- KDTM, ngày 03 tháng 6 năm 2022; Quyết định
hoãn phiên tòa số 04/2022/QĐST- KDTM ngày 17 tháng 6 năm 2022; Thông
báo thay đổi thời gian xét xử số 01/2022/TB-TA ngày 29 tháng 6 năm 2022;
Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2022/QĐST- KDTM ngày 05 tháng 7 năm
2022 và Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 02/2022/TB-TA ngày 11
tháng 7 năm 2022, giữa:

1. *Nguyên đơn:* **Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn
Việt Nam (AgriBank).**

Địa chỉ trụ sở: Số 2 đường L H , phường Thành C , quận Ba Đ, thành
phố H N.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T - Chức vụ: Tổng giám
đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T : Ông Vũ Hồng H - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Chi nhánh huyện C G (theo quyết định ủy quyền số 2965/QĐ-NHNNo-PC ngày 27/12/2019).

Người được ủy quyền của ông Hải: Ông Đặng Sỹ L - Chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch Tân T - Chi nhánh Agribank huyện C G , tỉnh H D (Văn bản ủy quyền số 01/UQ-NHNNo.CG, ngày 01/3/2022).

Địa chỉ trụ sở: Phố G , xã Tân T , huyện C G , tỉnh H D .

2. *Bị đơn:* Ông **Lê H H** , sinh năm 1972 và bà **Lương T B** , sinh năm 1972.

Địa chỉ: Thôn Hoàng H , xã Cẩm Đ , huyện C G , tỉnh H D .

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Lê Huy C , sinh năm 1938 và bà Cao Thị N , sinh năm 1947.

Đều có địa chỉ: thôn Hoàng H , xã Cẩm Đ , huyện C G , H D .

+ Ông Lương Đức B , sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị M , sinh năm 1967.

Đều có địa chỉ: thôn Hoàng H , xã Cẩm Đ , huyện C G , tỉnh H D .

Người đại diện theo ủy quyền của bà Măng: Ông Lương Đức B , sinh năm 1962.

Địa chỉ: thôn Hoàng H , xã Cẩm Đ , huyện C G , tỉnh H D .

+ Ông Lê Khắc K , sinh năm 1959 và bà Lê Thị T , sinh năm 1970.

Đều có địa chỉ: thôn Mậu T , xã Cẩm Đ , huyện C G , tỉnh H D .

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thuận: Ông Lê Khắc K , sinh năm 1959.

Địa chỉ: thôn Mậu T , xã Cẩm Đ , huyện C G , tỉnh H D .

+ Anh Lê Huy T , sinh năm 1973 và chị Lương Thị K , sinh năm 1975.

Đều có địa chỉ: thôn Hoàng H , xã Cẩm Đ , huyện Cẩm G , tỉnh H D .

Người đại diện theo ủy quyền của chị Kết: Anh Lê Huy T , sinh năm 1973.

Địa chỉ: thôn Hoàng H , xã Cẩm Đ , huyện C G , tỉnh H D .

Ông L có mặt tại phiên tòa.

Ông H , bà B , ông C , bà N , ông B , ông K , anh T vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Agribank Chi nhánh huyện C G - Phòng giao dịch T T ông Đặng Sỹ L trình bày: Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện C G - Phòng giao dịch T T có ký kết Hợp đồng tín dụng số 2306/LAV201801920 ngày 10/9/2018 và Hợp đồng tín dụng số 2306LAV201901750 ngày 09/8/2019 với ông Lê Huy H , bà Lương Thị B .

Theo Hợp đồng tín dụng số 2306/LAV201801920 ngày 10/9/2018, ngân hàng cho ông H , bà B vay với số tiền 600.000.000đồng; thời hạn vay là 60 tháng, hạn trả nợ cuối cùng ngày 10/9/2023; mục đích vay: bù đắp tài chính cải tạo lán xưởng, mua máy móc sản xuất đồ gỗ dân dụng; lãi suất vay: lãi suất trong hạn 10%/năm trên nợ gốc, lãi suất áp dụng với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Tại Hợp đồng tín dụng số 2306/LAV201901750 ngày 09/8/2019, ngân hàng cho ông H , bà B vay với số tiền 650.000.000đồng; thời hạn vay là 12 tháng, hạn trả nợ cuối cùng ngày 09/8/2020; mục đích vay: sản xuất, gia công đồ gỗ dân dụng; lãi suất vay: lãi suất trong hạn 9%/năm trên nợ gốc. Lãi suất áp dụng với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền vay cho ông H , bà B .

Để đảm bảo cho khoản tiền vay theo hợp đồng của vợ chồng ông Hoàn, bà Bốn. Vợ chồng ông Lê Huy C , Cao Thị N , vợ chồng ông Lương Đức B , Nguyễn Thị M và vợ chồng ông Lê Khắc K , bà Lê Thị T đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ngân hàng theo 03 Hợp đồng thế chấp bất động sản.

+ Tài sản thứ nhất: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TT201738 ngày 29/12/2017 giữa Agribank Chi nhánh huyện C G - Phòng giao dịch T T với ông Lê Huy C , bà Cao Thị N được công chứng tại văn phòng công chứng C G và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất- Phòng Tài nguyên môi trường huyện C G . Cụ thể tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 699, tờ bản đồ 02, diện tích đất 246m², địa chỉ thửa đất tại thôn Hòa T (nay là thôn H H), xã C Đ, huyện C G , tỉnh H D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số E0469924, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số: 953QSĐĐ/CĐ - CB do UBND huyện C B , tỉnh H H cấp ngày 09/9/1995 mang tên ông Lê Huy C .

+ Tài sản thứ hai: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TT201762 ngày 02/01/2018 được công chứng tại văn phòng công chứng Cẩm G và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất- Phòng Tài nguyên môi trường huyện Cẩm G . Cụ thể tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 699, tờ bản đồ 02, diện tích đất 383m², địa chỉ thửa đất tại thôn Hòa T (nay là thôn Hoàng H), xã Cẩm Đ , huyện C G , tỉnh H D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số E0469159, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 795QSĐĐ/CĐ - CB do UBND huyện Cẩm B , tỉnh H i D cấp vào ngày 09/9/1995 mang tên Lương Đức B và Nguyễn Thị M .

+ Tài sản thứ ba: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TT201759 ngày 29/12/2017 được công chứng tại văn phòng công chứng Cẩm Giàng và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất- Phòng Tài nguyên môi trường huyện Cẩm G . Cụ thể tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 445, tờ bản đồ 01, diện tích đất 231m² địa chỉ thửa đất tại thôn Mậu T , xã Cẩm Đ , huyện Cẩm G , tỉnh Hải D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số E0469490, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 288QSĐĐ/CĐ- CB do UBND huyện UBND huyện Cẩm B , tỉnh Hải D cấp vào ngày 09/9/1995 mang tên Lê Khắc Kh và Lê Thị T .

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông H , bà B mới thanh toán trả nợ cho ngân hàng tính đến ngày 07/3/2022 được khoản tiền gốc và lãi là 349.477.899đồng. Từ đó đến nay ông H , bà B không trả được nợ gốc, lãi cho ngân hàng nên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ như cam kết mà hai bên đã ký trong hợp đồng tín dụng. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc nhắc nhở và có văn bản yêu cầu ông H , bà B thanh toán nợ nhưng ông bà vẫn không thanh toán trả nợ cho ngân hàng. Do vậy, ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+. Buộc ông Lê Huy H và bà Lương Thị B phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện C G theo Hợp đồng tín dụng số 2306/LAV201801920 ngày 10/9/2018 và hợp đồng tín dụng số 2306LAV201901750 ngày 09/8/2019 toàn bộ nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn và các khoản chi phí khác (nếu có) liên quan đến hai hợp đồng tín dụng nêu trên, tính đến ngày xét xử 18/7/2022 với tổng

số tiền yêu cầu thanh toán là 1.195.422.113đồng (trong đó: Nợ gốc: 900.522.101đồng; lãi trong hạn: 240.355.795đồng; lãi quá hạn 54.544.217đồng). Đồng thời yêu cầu ông H , bà B phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả lãi phát sinh theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng đã cam kết với ngân hàng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng Agribank.

+. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật mà ông H , bà B không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản đảm bảo thuộc quyền sở hữu của ông Lê Huy C , bà Cao Thị N ; ông Lê Khắc K , bà Lương Thị T ; ông Lương Đức B , bà Nguyễn Thị M theo 03 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký kết để ngân hàng thu hồi nợ.

+. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông H , bà B đối với ngân hàng, sau khi trừ đi các chi phí phát sinh trong quá trình khởi kiện và xử lý tài sản. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Hoàn, bà Bốn tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ hết khoản nợ cho ngân hàng bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông H , bà B . Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài thế chấp vượt quá số tiền phải thanh toán thì ngân hàng và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải hoàn trả lại cho người sử dụng hợp pháp (ông Lê Huy C , bà Cao Thị N ; ông Lê Khắc K , bà Lương Thị T ; ông Lương Đức B , bà Nguyễn Thị M) số tiền vượt quá đó.

- Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 12.000.000đồng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải bị đơn ông Lê Huy H , bà Lương Thị B trình bày: Ông bà thừa nhận toàn bộ lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Agribank Chi nhánh huyện C G - Phòng giao dịch T T về việc ký kết hai Hợp đồng tín dụng; ba Hợp đồng thế chấp bất động sản và quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng là hoàn toàn chính xác.

Do nhu cầu cần vốn nên ông bà đã ký hai Hợp đồng tín dụng là Hợp đồng tín dụng số 2306LAV201801920 ngày 10/9/2018 vay số tiền 600.000.000đồng và Hợp đồng tín dụng số 2306LAV201901750 ngày 09/8/2019 vay số tiền 650.000.000đồng. Sau khi ký các hợp đồng tín dụng

ông bà đã được ngân hàng giải ngân bằng hình thức tiền mặt và nhận đủ số tiền trên. Trong quá trình sử dụng vốn vay ông bà đã sử dụng đúng mục đích và thừa nhận việc ký kết các hợp đồng tín dụng và các hợp đồng thế chấp là tự nguyện thiện chí, chữ ký, chữ viết trong hợp đồng đều là của ông bà. Quá trình thực hiện hợp đồng ông bà đã trả được cho ngân hàng một phần nợ gốc, cụ thể đã thanh toán gốc và lãi số tiền 349.477.899đồng. Sau đó, do làm ăn kinh tế gặp khó khăn bị thua lỗ nên ông bà không còn khả năng thanh toán trả nợ gốc, lãi hàng tháng tiếp theo cho ngân hàng. Ngân hàng đã nhiều lần cử cán bộ trực tiếp đến gia đình ông bà đôn đốc, thông báo nhắc nhở và có văn bản yêu cầu ông bà thanh toán nợ. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông bà thanh toán số tiền gốc và lãi tính đến ngày xét xử 18/7/2022 là 1.195.422.113 đồng mà ngân hàng đưa ra là chính xác, ông bà hoàn toàn nhất trí và có trách nhiệm trả nợ toàn bộ nợ gốc, lãi cho ngân hàng. Tuy nhiên ông bà đề nghị ngân hàng cho ông bà trả nợ dần. Trường hợp ông bà không đủ khả năng thanh toán số tiền trên cho ngân hàng thì ông bà nhất trí để ngân hàng làm thủ tục yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản thế chấp là bất động sản theo 03 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà ông C , bà N ; ông K , bà T ; ông B , bà M đã ký kết với ngân hàng để thu hồi nợ.

Tại thời điểm này chủ sử dụng thửa đất số 699, tờ bản đồ số 02 là ông Lê Huy C và bà Cao Thị N trên đất có công trình xây dựng của anh Lê Huy T là con trai ông bà. Chủ sử dụng thửa đất số 649, tờ bản đồ 02 là của ông Lương Đức B và bà Nguyễn Thị M ; chủ sử dụng thửa đất 445, tờ bản đồ 01 là ông Lê Khắc K và bà Lê Thị T . Ông H , bà B không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Lê Huy C và bà Cao Thị N trình bày: Ông bà có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của anh H , chị B là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, đồng thời chữ ký, chữ viết trong các văn bản trên là của ông bà. Nay ngân hàng khởi kiện buộc anh Hoàn, chị Bốn phải trả ngân hàng số tiền gốc, lãi phát sinh là đúng, buộc anh Hoàn, chị Bốn phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng để ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Huy C . Ông bà không đồng ý cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý kê biên, phát mại tài sản

thế chấp vì hiện nay ông bà đã già yếu không có chỗ ở nào khác, hơn nữa trên thửa đất của ông bà có ngôi nhà xây hai tầng đổ bê tông cốt thép xây dựng năm 2011 của vợ chồng anh T , chị K (con trai, con dâu của ông bà). Từ khi thế chấp tài sản bảo đảm đến nay không có sự biến động, thay đổi gì.

+ *Anh Lê Huy T và chị Lương Thị K trình bày:* Anh chị có tài sản là nhà và các công trình trên phần đất ông C , bà N đã thế chấp cho ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của anh H , chị B . Việc thế chấp giữa ông C , bà N với ngân hàng Agribank để đảm bảo cho khoản vay của anh H , chị B , anh chị có biết không có ý kiến gì. Anh chị không nhất trí việc phát mại tài sản thế chấp trên có ngôi nhà xây của vợ chồng anh chị. Từ thời điểm ký hợp đồng thế chấp đến nay tài sản không có sự thay đổi gì. Đề nghị Tòa án căn cứ quy định pháp luật để giải quyết.

+ *Ông Lương Đức B và bà Nguyễn Thị M trình bày:* Vợ chồng ông thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay của ông H bà B là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Nay ông đề nghị ông H , bà B phải có trách nhiệm thanh toán khoản vay để làm thủ tục rút trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông. Việc xử lý tài sản thế chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Tài sản thế chấp từ thời điểm thế chấp đến nay không có biến động thay đổi gì.

+ *Ông Lê Khắc K , bà Lê Thị T trình bày:* Ông bà là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 445, tờ bản đồ 01, diện tích 231m² địa chỉ thửa đất tại thôn Mậu Tài, xã Cẩm Đ , huyện C G, tỉnh H D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số E0469490, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 288QSDĐ/CĐ- CB. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Cẩm B , tỉnh H D cấp vào ngày 09/9/1995 mang tên Lê Khắc K và Lê Thị T . Vì là anh chị em trong gia đình vợ chồng ông H , bà B cần tiền để sản xuất kinh doanh nên vợ chồng ông bà làm thủ tục thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông bà để vay vốn ngân hàng. Ông bà đã tự nguyện nhất trí, đồng thời ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TT201759 ngày 29/12/2017; đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất với ngân hàng để đảm bảo khoản vay cho ông H , bà B . Ông bà thừa nhận tại thời điểm ký kết hợp đồng thế ông bà tự nguyện, thiện chí, không bị ai ép lừa dối. Mọi chữ ký, chữ viết trong các văn bản đều là chữ ký, viết của ông bà và đều được công chứng chứng thực tài sản thế chấp cho ngân hàng được đăng ký

giao dịch đảm bảo theo đúng trình tự quy định của pháp luật. Ông bà biết sau khi được giải ngân ông H , bà B sử dụng vốn vay đúng mục đích. Do làm ăn thua lỗ nên ông H , bà B mất khả năng thanh toán trả nợ gốc và lãi hàng tháng cho ngân hàng nên đã vi phạm nghĩa vụ cam kết trả nợ. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông H , bà B thanh toán nợ, đề nghị ngân hàng tạo điều kiện cho ông H , bà B trả nợ dần. Tại thời điểm thế chấp thửa đất số 445 đến nay không có sự thay đổi gì, trên đất có tài sản là nhà xây cấp 4, xây dựng năm 1990, có sân lát gạch đỏ và một số cây ăn quả. Trường hợp ông Hoàn, bà Bốn không thanh toán được cho Ngân hàng thì đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà, Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên quan điểm của mình.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng xác định việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, thư ký trong quá trình thu thập chứng cứ, người tiến hành tố tụng tại phiên toà chấp hành đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự, người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng qui định của pháp luật. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chưa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Áp dụng Điều 117, Điều 292, Điều 298 Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 325, Điều 429, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 91 Luật tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 147, Điều 161 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện C G , buộc ông Lê Huy H và bà Lương Thị B phải trả cho Ngân hàng Agribank số tiền nợ gốc 900.522.101 đồng và tiền lãi phát sinh trong hạn, lãi quá hạn theo quy định của pháp luật.

- Trong trường hợp ông H , bà B không thanh toán được khoản tiền trên thì Ngân hàng Agribank đề nghị cơ quan có thẩm quyền tiến hành xử lý kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu của ông Lê Huy C ,

bà Cao Thị N ; ông Lương Đức B , bà Nguyễn Thị M và ông Lê Khắc K , bà Lê Thị T theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để trả nợ cho ngân hàng. Trường hợp xử lý các tài sản bảo đảm không đủ thanh toán nghĩa vụ trả nợ thì ông H , bà B tiếp tục phải trả nợ cho ngân hàng.

Trường hợp sau khi xử lý các tài sản bảo đảm số tiền vượt quá nghĩa vụ thanh toán thì sẽ hoàn trả lại cho chủ sử dụng hợp pháp số tiền vượt quá đó.

- Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Huy H , bà Lương Thị B phải thanh toán cho Ngân hàng Agribank số tiền 12.000.000đồng.

- Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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 tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

+. Quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện C G có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với ông Lê Huy H , bà Lương Thị B , cư trú thôn Hoàng H , xã Cẩm Đ , huyện C G , tỉnh H D . Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự (viết tắt BLTTDS) thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng.

+. Tại phiên tòa: Ông Lê Huy H , bà Lương Thị B , ông Lương Đức B , ông Lê Khắc K , ông Lê Huy C , bà Cao Thị N và ông Lê Huy T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do; căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 BLTTDS, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông H , bà B , ông B , ông Kh, ông C , bà N và ông T là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Xét giá trị pháp lý của hai hợp đồng tín dụng số 2306/LAV201801920 ngày 10/9/2018 và hợp đồng tín dụng số 2306LAV201901750 ngày 09/8/2019 giữa ngân hàng và ông H , bà B thì thấy: Hợp đồng tín dụng được giao kết trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết đúng ý chí về số tiền vay, lãi suất, cách thức tính lãi suất. Hình thức và nội

dung của hợp đồng tín dụng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định của pháp luật, có hiệu lực làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự giữa các bên kể từ ngày ký. Bên vay sử dụng vào đúng mục đích lợi nhuận. Các bên đã thực hiện đăng ký giao dịch đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật. Do vậy, hai hợp đồng tín dụng là hợp pháp, là cơ sở để các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ với nhau.

[2.2]. Xét giá trị pháp lý của ba hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thì thấy: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TT201738 ngày 29/12/2017 giữa Agribank Chi nhánh huyện C G - Phòng giao dịch T T với ông Lê Huy C và bà Cao Thị N ; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TT201762 ngày 02/01/2018 giữa Agribank Chi nhánh huyện C G - Phòng giao dịch T T với ông Lương Đức B , bà Nguyễn Thị M và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TT201759 ngày 29/12/2017 giữa Agribank Chi nhánh huyện C Giàng - Phòng giao dịch T Tr với ông Lê Khắc K và bà Lê Thị T , các hợp đồng này đều được thiết lập tại Văn phòng công chứng Cẩm G . Nội dung của hợp đồng thế chấp được thiết lập trên cơ sở tự nguyện, hình thức cũng như trình tự ký kết đảm bảo quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý buộc các bên phải thực hiện. Căn cứ vào nội dung của các hợp đồng thế chấp, Hội đồng xét xử thấy rằng để đảm bảo cho khoản tiền vay của ông H , bà B các chủ sử dụng đất tự nguyện thế chấp quyền sử dụng đất của mình để đảm bảo cho khoản vay trên cho ông H , bà B tại ngân hàng, sau đó được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên môi trường huyện Cẩm Giàng. Căn cứ Điều 298 Bộ luật dân sự thì ba Hợp đồng thế chấp trên được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định nên có hiệu lực pháp luật và buộc các bên phải thực hiện. Ông C , bà N xác định thửa đất số 699, tờ bản đồ số 02 là tài sản riêng của ông C , bà N vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được mang tên Lê Huy C , Cao Thị N ; ông B , bà M xác định thửa đất số 649, tờ bản đồ số 02 là tài sản riêng của ông bà, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Lương Đức B và Nguyễn Thị M ; ông K , bà T xác định thửa đất 445, tờ bản đồ 01 là tài sản riêng được cấp giấy chứng nhận mang tên ông bà. Trường hợp phải kê biên, phát mại tài sản thế chấp là 03 thửa đất trên để đảm bảo cho khoản nợ mà còn thừa thì các cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ trả lại cho chủ sử dụng là ông Lê Huy C , bà Cao Thị N ; ông Lương Đức B , bà Nguyễn Thị M và ông Lê Khắc K , bà Lê Thị T .

[3.3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền gốc và lãi phát sinh tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (18/7/2022) là 1.195.422.113 đồng thì thấy:

+. Về yêu cầu thanh toán nợ gốc và lãi suất: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định các Hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng và bị đơn đều được hai bên ký kết một cách tự nguyện, đúng pháp luật. Trong Hợp đồng tín dụng hai bên đã thỏa thuận về phương thức trả nợ, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn. Tuy nhiên bị đơn đã không thực hiện đúng thỏa thuận về phương thức thanh toán, vi phạm nghĩa vụ của người vay theo quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự và Điều 91 Luật tổ chức tín dụng. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán toàn bộ số dư nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày xét xử 18/7/2022 là 1.195.422.113 đồng (trong đó: Nợ gốc: 900.522.101 đồng; lãi trong hạn: 240.355.795 đồng; lãi quá hạn 54.544.217 đồng). Bị đơn hoàn toàn nhất trí. Xét sự thỏa thuận thanh toán nợ trên của nguyên đơn, bị đơn là tự nguyện, không bị ai ép buộc, đúng quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

+. Về phương thức thanh toán: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán một lần toàn bộ khoản nợ trên, bị đơn có nguyện vọng muốn thanh toán làm nhiều lần vì điều kiện kinh tế khó khăn, không đủ khả năng thanh toán ngay một lúc theo yêu cầu của nguyên đơn được. Hội đồng xét xử xét thấy phương thức thanh toán mà bị đơn đưa ra không được nguyên đơn chấp nhận mà theo quy định của pháp luật thì bị đơn phải có nghĩa vụ trả đủ tiền cho nguyên đơn khi đến hạn. Do vậy, Hội đồng xét xử buộc bị đơn ông Hoàn, bà Bốn phải có nghĩa vụ thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi (tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 18/7/2022) là 1.195.422.113 đồng, đồng thời ông Hoàn, bà Bốn phải tiếp tục chịu lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng cho vay cho đến khi thanh toán xong hết nợ cho ngân hàng, xét thấy phương thức thanh toán của ngân hàng là phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

+. Xét yêu cầu kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm thuộc sở hữu của ông Lê Huy C , bà Cao Thị N ; ông Lương Đức B , bà Nguyễn Thị M và ông Lê Khắc K , bà Lê Thị T trong trường hợp ông H , bà B không thanh toán được khoản nợ ngân hàng: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều trình bày thống nhất về hiện trạng thửa đất thế chấp tại thời điểm này không có sự thay đổi so với

thời điểm làm thủ tục thế chấp. Lời trình bày của các đương sự phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án vào ngày 19/4/2022, các đương sự đều xác định việc xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án là khách quan, đúng hiện trạng, thừa đất không tranh chấp với ai. Do vậy, có đủ căn cứ xác định hiện trạng sử dụng của 03 thửa đất không có sự thay đổi so với thời điểm thế chấp tại 03 hợp đồng thế chấp số TT201738 ngày 29/12/2017; số TT201759 ngày 29/12/2017 và TT201762 ngày 02/01/2018.

Xét nội dung của 03 hợp đồng thế chấp được thiết lập trên cơ sở tự nguyện, hình thức cũng như trình tự ký kết đảm bảo quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý, buộc các bên phải thực hiện. Căn cứ vào nội dung của các hợp đồng thế chấp, Hội đồng xét xử thấy rằng, để đảm bảo cho khoản tiền vay 1.250.000.000 đồng của vợ chồng ông H , bà B , đồng thời ông C , bà N; ông B , bà M và ông K , bà T cũng tự nguyện thế chấp quyền sử dụng đất của mình để đảm bảo cho khoản vay trên. Ngân hàng đề nghị Tòa án tuyên kê biên, phát mại các tài sản thế chấp nếu ông H , bà B không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán là phù hợp với sự thỏa thuận của các bên trong các hợp đồng thế chấp, đồng thời phù hợp với quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013; phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 299 Bộ luật dân sự nên yêu cầu trên của ngân hàng có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

+. Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định tại Điều 157, Điều 158 BLTTDS. Buộc ông Lê Huy H , bà Lương Thị B phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền 12.000.000 đồng.

+. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Điều 117, Điều 292, Điều 298, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 325, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 91 Luật tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện C G Phòng giao dịch T T .

+. Về nghĩa vụ thanh toán: Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Buộc ông Lê Huy H , bà Lương Thị B phải trả cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện C G khoản tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số 2306/LAV201801920 ngày 10/9/2018 và hợp đồng tín dụng số 2306LAV201901750 ngày 09/8/2019782 (tạm tính đến ngày xét xử 18/7/2022) là 1.195.422.113đồng (trong đó: Nợ gốc: 900.522.101đồng; lãi trong hạn: 240.355.795đồng; lãi quá hạn 54.544.217đồng).

+. Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm (18/7/2022) ông Lê Huy H , bà Lương Thị B tiếp tục phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền gốc và tiền lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng Agribank.

[2]. Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp ông Lê Huy H , bà Lương Thị B không thanh toán được số tiền đã thỏa thuận và tiền lãi phát sinh thì Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện C G , H D có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi trả nợ cho ngân hàng gồm:

* Quyền sử dụng đất tại thửa số 699, tờ bản đồ số 02 diện tích 246m² địa chỉ thửa đất tại thôn Hoàng H , xã Cẩm Đ , huyện C G , tỉnh H D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Huy C do UBND huyện Cẩm B (nay là huyện Cẩm G) cấp vào ngày 09/9/1995.

Tài sản trên đất tính đến thời điểm xét xử (18/7/2022) gồm: 01 nhà 02 tầng xây kiên cố đổ trần bê tông xây dựng năm 2011, lán tôn trước nhà, tường hoa, cổng sắt, nhà tắm do anh Lê Huy T và chị Lương Thị K đang quản lý sử dụng và 01 nhà cấp 4 lợp ngói mũi xây dựng năm 1996 đã lợp tôn phủ lên mái ngói, lán tôn, sân trệt và tường hoa.

* Quyền sử dụng đất tại thửa số 649, tờ bản đồ số 02 diện tích 383m² địa chỉ tại thôn Hoàng Hòa, xã Cẩm Đ , huyện Cẩm G , tỉnh H D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0469159 mà UBND huyện Cẩm Bình (nay là UBND huyện Cẩm Giàng), tỉnh Hải Dương cấp cho ông Lương Đức B , bà Nguyễn Thị M vào ngày 09/9/1995.

Tài sản trên đất tính đến thời điểm xét xử (18/7/2022) gồm: 01 nhà 01 tầng xây dựng năm 1989 đổ trần bê tông, nhà tắm, nhà vệ sinh, bể nước, mái

lợp proximăng, sân trệt, tường bao và lán tôn và 02 cây bơ, 04 cây mít to, 09 cây mít nhỏ, 01 bụi tre, 03 cây hồng xiêm, 01 cây na.

* Quyền sử dụng đất tại thửa số 445, tờ bản đồ số 01 diện tích 231m² địa chỉ tại thôn Mậu Tài, xã Cẩm Đ , huyện Cẩm G , tỉnh H D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0469490 mà UBND huyện Cẩm B (nay là huyện Cẩm G), tỉnh Hải Dương cấp cho ông Lê Khắc K , bà Lê Thị T vào ngày 09/9/1995.

Tài sản trên đất tính đến thời điểm xét xử (18/7/2022) gồm: 01 nhà cấp 4 mái hiên tây xây dựng năm 1989, nhà tắm, nhà vệ sinh, bếp, bể nước mưa, khu phụ, sân gạch đỏ, tường hoa, lán lợp proximang và 02 cây nhãn, 01 cây bưởi.

+. Đề thu hồi khoản nợ gốc và lãi vay chưa trả. Khi xử lý tài sản thế chấp thì ông C , bà N , anh T , chị K , ông B , bà M , ông K , bà T và ông H , bà B có trách nhiệm bàn giao thửa đất và toàn bộ tài sản gắn liền với các thửa đất nêu trên cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

+. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì vợ chồng ông H , bà B vẫn phải tiếp tục trả hết số nợ còn lại cho Ngân hàng Agribank.

+. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp vượt quá số tiền phải thanh toán thì Ngân hàng và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải hoàn trả cho người sử dụng hợp pháp số tiền vượt quá đó là Lê Huy C , bà Cao Thị N ; ông Lương Đức B , bà Nguyễn Thị M; ông Lê Khắc K , bà Lê Thị T .

+. Nếu ông H , bà B thanh toán các khoản tiền nêu trên cho Ngân hàng và không phải xử lý đến tài sản thế chấp thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại ông Lê Huy C , bà Cao Thị N ; ông Lương Đức B , bà Nguyễn Thị M ; ông Lê Khắc K , bà Lê Thị T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

+. Trường hợp buộc phải xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 699, tờ bản đồ số 02 diện tích 246m² trên tài sản thế chấp có nhà 02 tầng xây kiên cố đổ trần bê tông xây dựng năm 2011, lán tôn trước nhà, tường hoa, cổng sắt, nhà tắm do anh Lê Huy T và chị Lương Thị K đang quản lý sử dụng thì anh T , chị K được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).

[3] .Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Huy H , bà Lương Thị B phải thanh toán cho Ngân hàng Agribank số tiền 12.000.000đồng.

[4]. Về án phí: Ông Lê Huy H , bà Lương Thị B phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 47.862.663đồng.

Hoàn trả Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Cẩm Giàng (do anh Vũ Duy H nộp) số tiền tạm ứng án phí là 23.220.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0002151 ngày 14/02/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Giàng , tỉnh Hải D.

[5]. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND huyện Cẩm Giàng
- Chi cục THA dân sự huyện Cẩm Giàng
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Thị Vân Hà

