

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẮC NINH
TỈNH BẮC NINH

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

Bản án số: 12/2024/DSST
Ngày 22 tháng 3 năm 2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẮC NINH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Ngọc Anh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Quang Hợi; Ông Đào Đức Phú

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Chiêm - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2023/DSST ngày 08 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng tín dụng

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13A /2023/QĐXXST- DS ngày 15 tháng 01 năm 2024; quyết định hoãn phiên tòa số 18/2024/QĐST-DS ngày 30/01/2024; quyết định hoãn phiên tòa số 20/2024/QĐST-DS ngày 26/02/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q

Địa chỉ: Tầng 1,2 Tòa Sailing Tower 111A Pasteur, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Hàn Ngọc V – Tổng giám đốc (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Thành C – Giám đốc thu hồi nợ trực tiếp và xử lý nợ Vùng - Khối ngân hàng bán lẻ VIB.

Đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn:

- Ông Lý Quốc V– Cán bộ ngân hàng (vắng mặt).

- Ông Đặng Xuân Đ- Cán bộ ngân hàng (có mặt)

- Ông Nguyễn Tử K– Cán bộ ngân hàng (có mặt)

Địa chỉ: Tầng 4, Tòa nhà Coninco, số 4 Tôn Thất Tùng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Ông Đặng Văn H, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Đều trú tại: Khu Đ, phường V, thành phố B, tỉnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai cũng nh- tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP Q đã ký với bà Trần Thị N và ông Đặng Văn H các hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 8325166.22 ngày 13/07/2022 với nội dung: VIB cho bà Trần Thị N và ông Đặng Văn H vay số tiền 1.600.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Sửa chữa nhà không thay đổi kết cấu (bao gồm mua sắm trang thiết bị gia đình) tại thửa đất số 169, tờ bản đồ số 19, Phường Vạn An, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh; thời hạn vay: 180 tháng, từ 15/07/2022 đến 14/07/2037; lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 10.5%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là 12.3%) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng Lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,9%/năm; hoàn trả khoản tín dụng gốc: Vào ngày 30 hàng tháng với số tiền: 26.667.000 VND/tháng và dư nợ gốc còn lại trả hết vào cuối kỳ, ngày trả nợ gốc đầu tiên là 30/09/2022; hoàn trả lãi: Vào ngày 30 hàng tháng theo dư nợ thực tế; trả phí: theo quy định của VIB từng thời kỳ.

Ngày 13/07/2022, VIB đã giải ngân cho bà Trần Thị N và ông Đặng Văn H theo đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 8325166(1).22 với số tiền 1.600.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với Hợp đồng tín dụng.

-Quá trình thực hiện hợp đồng trên, bà Nguyệt và ông Hiền đã trả cho VIB được 225.903.395đ, sau đó bà Nguyệt và ông Hiền đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 26/6/2023 và số nợ trên bị chuyển nợ quá hạn toàn bộ từ ngày 26/10/2023. Tính đến hết ngày 22/3/2024 bà Nguyệt và ông Hiền còn nợ 1.749.090.116đ.

Thực hiện việc ưu đãi cho khách hàng, kèm theo hợp đồng trên VIB đã ký Hợp đồng tín dụng số 5522704.23 ngày 27/06/2023 cho bà Nguyệt và ông Hiền vay thêm số tiền 230.900.000 đồng; mục đích vay: vay tiêu dùng thời hạn vay: 60 tháng, từ 28/6/2023 đến 27/6/2028; lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 12%/năm. Mức lãi suất này được cố định trong suốt thời hạn vay; hoàn trả khoản tín dụng gốc: thời gian ân hạn là 12 tháng, sau thời gian ân hạn 01 tháng/ lần vào ngày 30. Ngày trả gốc đầu tiên là 30/07/2024, số tiền trả mỗi kỳ là 4.811.000 VND, số tiền còn lại được trả vào kỳ cuối của khoản vay; ngày trả lãi: ăn hạn 12 tháng, sau thời gian ân hạn hàng tháng vào ngày 30 theo dư nợ thực tế, số tiền lãi trong thời gian ân hạn sẽ được hoàn trả cùng ngày trả lãi đầu tiên là ngày 30/7/2024; trả phí: theo quy định của VIB từng thời kỳ.

Ngày 27/6/2023, VIB đã giải ngân cho bà Trần Thị N và ông Đặng Văn H theo đơn đề nghị giải ngân kiêm kê ước nhận nợ số 5522704(1).23 ngày 27/06/2023 với số tiền 230.900.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng. Do hợp đồng tín dụng số 8325166.22 ngày 13/07/2022 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên hợp đồng tín dụng này, thời hạn trả nợ chưa đến nhưng theo quy định tại Khoản 3.1 Điều 3 và quy định tại mục 3.3.2 về Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng thì VIB có quyền thu hồi nợ trước hạn, chuyển nợ quá hạn thu hồi khoản vay từ ngày 26/10/2023. Do vậy, đối với hợp đồng tín dụng này bà Nguyệt và ông Hiền còn nợ VIB số tiền gốc là 230.900.000đ, nợ lãi trong hạn 9.185.391đ, nợ lãi quá hạn 17.224.986đ. Tổng cộng là 257.310.377đ.

Sau khi phát sinh nợ quá hạn, VIB đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện cho bà Trần Thị N và ông Đặng Văn H khắc phục khó khăn, thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho VIB nhưng bà Nguyệt và ông Hiền không thực hiện. Việc làm này của bà Nguyệt và ông Hiền đã gây ảnh hưởng lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của VIB.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: “Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 169, tờ bản đồ số 19, địa chỉ: phường Vạn An, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh theo GCN quyền sử dụng đất số CR 608746, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS01150 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 16/09/2019 đứng tên ông Đặng Văn H. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 876 HĐTC, quyền số 01/2022 TPCC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bắc Ninh ký ngày 13/07/2022.” Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Nay, VIB đề nghị Tòa án buộc bà Trần Thị N và ông Đặng Văn H phải thanh toán cho VIB số tiền nợ của cả 02 hợp đồng tính đến hết ngày 22/3/2023 là: 2.006.400.493đ

Bà Nguyệt và ông Hiền tiếp tục trả lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 23/3/2024 cho đến khi bà Nguyệt và ông Hiền thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng đã ký

Trong trường hợp bà Trần Thị N và ông Đặng Văn H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho VIB, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam có quyền được tự phát mại tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: “Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 169, tờ bản đồ số 19, địa chỉ: phường Vạn An, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh theo GCN quyền sử dụng đất số CR 608746, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS01150 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 16/09/2019 đứng tên ông Đặng Văn H” và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho VIB. Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho VIB (Chi tiết xem Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 876 HĐTC, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bắc Ninh ký ngày 13/07/2022). Toàn bộ số tiền thu

được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với VIB. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho VIB. Khách hàng phải thanh toán các chi phí phát sinh trong quá trình khởi kiện và xử lý tài sản bảo đảm theo quy định.

Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai bị đơn là bà Trần Thị N và ông Đặng Văn Hiền trình bày:

Ông bà có vay của Ngân hàng TMCP Q theo hợp đồng tín dụng ngày 13/7/2023 với số tiền 1.600.000.000 đồng và hợp đồng tín dụng ngày 27/6/2023 với số tiền là 230.900.000 đồng về thời hạn vay, lãi suất được thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Ông bà đã được nhận 02 hợp đồng tín dụng kèm theo bản điều khoản và điều kiện cấp tín dụng. VIB đã giải ngân cho ông bà đủ số tiền trên. Quá trình thực hiện hợp đồng ông bà có trả được 1 phần nợ gốc và 1 phần nợ lãi. Do làm ăn khó khăn nên ông bà đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán không trả được nợ gốc và lãi cho ngân hàng theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Để đảm bảo cho khoản vay trên ông bà có thể chấp trả đất số 169 tờ bản đồ 19 tại phường Vạn An, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh và tài sản trên đất.

Nay ông bà đề nghị VIB tạo điều kiện gia hạn cho một thời gian để ông bà trả nợ dần nếu không trả được đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Ninh phát biểu ý kiến đã đánh giá việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của nguyên đơn kể từ khi Tòa án thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án là đảm bảo theo đúng trình tự quy định của pháp luật. Phía bị đơn không chấp hành các quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị về nội dung:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Trần Thị N và ông Đặng Văn H phải trả Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam tổng số tiền số tiền nợ gốc là 1.750.899.000đ, nợ lãi trong hạn là 94.334.473đ; nợ lãi quá hạn là 161.167.020đ. Tổng cộng là 2.006.400.493đ và toàn bộ tiền lãi phát sinh kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng.

Trường hợp bà Nguyệt, ông Hiền không trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam thì Ngân hàng TMCP quốc tế Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản theo hợp đồng thế chấp tài sản đã ký để đảm bảo thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền: Căn cứ vào đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam, các hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam với bà Trần Thị N và ông Đặng Văn H, Điều 26, Điều 35 và Điều 39 BLTTDS xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng dân sự và Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh giải quyết là đúng thẩm quyền

- Về sự tham gia của các đương sự tại phiên tòa: Tòa án đã giao giấy triệu tập phiên tòa hợp lệ lần thứ 2 cho các đương sự, Phía bị đơn là bà Trần Thị N và anh Đặng Văn H vẫn vắng mặt. Căn cứ vào Khoản 2, Điều 227 BLTTDS HĐXX vẫn tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số 8325166.22 ngày 13/07/2022 xác định Ngân hàng TMCP Q cho bà Trần Thị N và ông Đặng Văn H vay số tiền 1.600.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Sửa chữa nhà không thay đổi kết cấu (bao gồm mua sắm trang thiết bị gia đình); thời hạn vay: 180 tháng, từ 15/07/2022 đến 14/07/2037; lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 10.5%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là 12.3%) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng Lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,9%/năm; hoàn trả khoản tín dụng gốc: Vào ngày 30 hàng tháng với số tiền: 26.667.000 VND/tháng và dư nợ gốc còn lại trả hết vào cuối kỳ, ngày trả nợ gốc đầu tiên là 30/09/2022; hoàn trả lãi: Vào ngày 30 hàng tháng theo dư nợ thực tế; trả phí: theo quy định của VIB từng thời kỳ.

Ngày 13/07/2022, VIB đã giải ngân cho bà Trần Thị N và ông Đặng Văn H theo đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 8325166(1).22 với số tiền 1.600.000.000 đồng.

Xét thấy, hợp đồng cho vay giữa VIB với bà Trần Thị N và ông Đặng Văn H về nội dung và hình thức đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng bà Nguyệt và ông Hiền đã thực hiện được một phần nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi với tổng số tiền là 225.903.315đ. Do bà Nguyệt và ông Hiền vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ số tiền còn nợ bị chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 26/10/2023 với mức lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Do vậy, tính đến hết ngày 22/3/2024 bà Nguyệt và ông Hiền còn nợ VIB số tiền gốc là 1.519.999.000đ, tiền lãi trong hạn là 85.149.082đ, lãi quá hạn 143.942.034đ Tổng cộng
1.749.090.116đ

Đối với hợp đồng tín dụng số 5522704.23 ngày 27/06/2023: Căn cứ vào hợp đồng tín dụng số 5522704.23 ngày 27/06/2023 xác định VIB cho bà Nguyệt và ông Hiền vay số tiền 230.900.000 đồng; mục đích vay: vay tiêu dùng thời hạn vay: 60 tháng, từ 28/6/2023 đến 27/6/2028; lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 12%/năm. Mức lãi suất này được cố định trong suốt thời hạn vay; hoàn trả khoản tín dụng gốc: thời gian ân hạn là 12 tháng, sau thời gian ân hạn 01 tháng/ lần vào ngày 30. Ngày trả gốc đầu tiên là 30/07/2024, số tiền trả mỗi kì là 4.811.000 VND, số tiền còn lại được trả vào kỳ cuối của khoản vay; ngày trả lãi: ân hạn 12 tháng, sau thời

gian ân hạn hàng tháng vào ngày 30 theo dư nợ thực tế, số tiền lãi trong thời gian ân hạn sẽ được hoàn trả cùng ngày trả lãi đầu tiên là ngày 30/7/2024; trả phí: theo quy định của VIB từng thời kỳ.

Ngày 27/6/2023, VIB đã giải ngân cho bà Trần Thị N và ông Đặng Văn H theo đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 5522704(1).23 ngày 27/06/2023 với số tiền 230.900.000 đồng.

Xét về nội dung của hợp đồng: Trong phần nội dung hợp đồng thể hiện bên được cấp tín dụng là bà Trần Thị N và ông Đặng Văn H nhưng bên dưới hợp đồng chỉ có bà Nguyệt ký, ông Hiền không ký, tuy nhiên tại các biên bản làm việc của VIB với bà Nguyệt và ông Hiền và biên bản lấy lời khai của Tòa án thì ông Hiền đều thừa nhận ông và bà Nguyệt có vay của VIB số tiền tại hợp đồng tín dụng số 5522704.23 ngày 27/06/2023. Như vậy xác định khoản vay tại hợp đồng tín dụng số 5522704.23 ngày 27/06/2023 là nợ chung của ông Hiền và bà Nguyệt

Tại hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận ngày trả gốc đầu tiên là ngày 30/7/2024, nhưng theo báo cáo của Trung tâm thông tin tín dụng – CIC ngày 11/9/2023 thì bà Trần Thị N và ông Đặng Văn H là khách hàng đang nợ nhóm 2 là nợ xấu theo quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

Tại Khoản 3.1 Điều 3 về Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng quy định: VIB có toàn quyền quyết định chấp thuận, trì hoãn hoặc từ chối việc cấp tín dụng hoặc hủy bỏ cấp tín dụng theo quy định tại tài liệu vay vốn vì bất kỳ lý do nào, VIB có toàn quyền xem xét lại các điều khoản và điều kiện liên quan đến việc cấp tín dụng theo tài liệu vay vốn tại bất kỳ thời điểm nào, đồng thời VIB có quyền quyết định rút lại khoản tín dụng đã cấp từ bên được cấp tín dụng và yêu cầu bên được cấp tín dụng hoàn trả ngay toàn bộ khoản tín dụng theo thông báo của VIB. Trường hợp bên được cấp tín dụng không hoàn trả theo thời hạn nêu tại thông báo của VIB, VIB có quyền thực hiện ngay mọi biện pháp thu hồi phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại mục 3.3.2 về Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng quy định: VIB có quyền quyết định chuyển toàn bộ dư nợ liên quan đến khoản tín dụng sang nợ quá hạn nếu bên được cấp tín dụng không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 3.1. Ngân hàng VIB đã gửi thông báo yêu cầu trả nợ, thông báo thu hồi toàn bộ dư nợ và chuyển nợ quá hạn.

Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng của VIB, bà Nguyệt và ông Hiền đã được nhận và không có ý kiến gì.

Do vậy, căn cứ vào Khoản 3.1 Điều 3 và mục 3.3.2 của Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng thì VIB có quyền thu hồi nợ trước hạn và chuyển toàn bộ số dư nợ trên sang nợ quá hạn.

Bởi vậy, đối với hợp đồng tín dụng số 5522704.23 ngày 27/06/2023, tính đến ngày 22/3/2023 bà Nguyệt và ông Hiền còn nợ tổng số tiền là 257.310.377đ

Nay VIB yêu cầu bà Nguyệt và ông Hiền phải trả cho VIB tổng số tiền của cả 02 hợp đồng tín dụng là 2.006.400.493đ, trong đó tiền gốc là 1.750.899.000đ tiền lãi trong hạn là 94.334.473đ, lãi quá hạn là 161.167.020đ là có cơ sở chấp nhận.

Ngoài ra, Ngân hàng còn yêu cầu: Kể từ ngày 23/3/2024 bà Nguyệt và ông Hiền không trả được nợ thì phải tiếp tục trả lãi theo hợp đồng tín dụng số 8325166.22 ngày 13/07/2022 và hợp đồng tín dụng số 5522704.23 ngày 27/06/2023 cho đến khi trả hết nợ. Xét yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ nên cần chấp nhận.

Về tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay trên ông Đặng Văn H đã ký hợp đồng thế chấp ngày 13/7/2022.

Về hình thức của hợp đồng thế chấp; Hợp đồng được lập thành văn bản quy định rõ các điều khoản, được công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bắc Ninh và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Bắc Ninh.

Về nội dung hợp đồng thế chấp:

Tại Điều 3.1 và Điều 10.14 - Hợp đồng thế chấp thể hiện: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 169, tờ bản đồ số 19 có diện tích 109,5m² và tài sản trên đất. Địa chỉ thửa đất: khu Đương xá 2 phường Vạn An, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đặng Văn H.

Khoản 3 Điều 318 Bộ luật dân sự quy định: Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp.

Như vậy, nội dung và hình thức của hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự.

Do vậy, căn cứ vào hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 876 HĐTC, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bắc Ninh công chứng ngày 13/07/2022, căn cứ khoản 3 Điều 318 Bộ luật dân sự thì trường hợp bà Trần Thị N và ông Đặng Văn H không trả được nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam số tiền trên thì Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm gồm: thửa đất số 169, tờ bản đồ số 19 có diện tích 109,5m² và tài sản gắn liền với đất là toàn bộ công trình xây dựng trên đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký ngày 13/07/2022, số công chứng: 876 HĐTC, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD

Về tiền xem xét thẩm định: Bà Nguyệt và ông Hiền phải chịu toàn bộ

Về tiền án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam được chấp nhận nên Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam không phải chịu án phí. Bà Nguyệt và ông Hiền phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 235, 264, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các 280; 292; 293, 295, 299, 317, 318, 319 BLDS 2015; Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng

Căn cứ nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam

2. Buộc bà Trần Thị N và ông Đặng Văn H phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam số tiền nợ gốc là 1.750.899.000đ tiền lãi trong hạn là 94.334.473đ, lãi quá hạn là 161.167.020đ (tính đến hết ngày 22/3/2024) Tổng cộng là 2.006.400.493đ (hai tỷ không trăm linh sáu triệu bốn trăm nghìn bốn trăm chín ba đồng)

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 23/3/2024) bà Nguyệt và ông Hiền không trả được cho Ngân hàng thì bà Nguyệt và ông Hiền phải chịu lãi suất phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 8325166.22 ngày 13/07/2022 và hợp đồng tín dụng số 5522704.23 ngày 27/06/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Nếu bà Trần Thị N và ông Đặng Văn H không trả được nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam thì Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm gồm: thửa đất số 169, tờ bản đồ số 19 có diện tích 109,5m2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 608746, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 01150 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 16/9/2019 đứng tên ông Đặng Văn H và tài sản gắn liền với đất là toàn bộ công trình xây dựng trên đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký ngày 13/07/2022, số công chứng: 876 HĐTC, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bà Nguyệt và ông Hiền vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam

3. Về tiền xem xét thẩm định: Bà Trần Thị N và ông Đặng Văn H phải chịu 10.000.000đ (Mười triệu đồng). Buộc bà Trần Thị N và ông Đặng Văn H phải hoàn trả Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Trần Thị N và ông Đặng Văn H phải chịu 72.128.000đ (Bảy mươi hai triệu một trăm hai mươi tám nghìn đồng)

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam 33.224.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0000450 ngày 08/11/2023

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được kết quả bản án hoặc từ ngày niêm yết kết quả bản án.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND TP. Bắc Ninh;
- Chi cục THADS TP. Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hoàng Thị Ngọc Anh