

Bản án số: 34/2023/DS-ST

Ngày 22 tháng 6 năm 2023

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T, TỈNH B

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông: Nguyễn Ánh Dương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Quốc Sửu.

2. Ông Đào Xuân Hải.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Phạm Văn Nam – Thư ký Tòa án nhân huyện T.

- *Đại diện VKSND huyện T tham gia phiên tòa:* Ông Hà Đăng Chương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22/6/2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh B tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 10/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 2 năm 2023 về tranh chấp “Hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 89/2023/QĐXXST-DS ngày 08/5/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 82/2023/QĐST-DS ngày 22/5/2023 (Án định thời gian mở lại phiên tòa) giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H.

Do ông Ông Phạm Quốc T – Tổng giám đốc, đại diện (Vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở chính: 25Bis Nguyễn Thị Minh K, quận 1, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Tuấn G, Giám đốc trung tâm xử lý nợ Miền Bắc- Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H, ông Đỗ Đức T, chuyên viên xử lý nợ Miền Bắc- Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H, ông Lương Văn N, chuyên viên quan hệ khách hàng - H (Theo văn bản ủy quyền số: 28/2023/GUQ- HDBANK, ngày 16/01/2023 (Ông N có mặt, ông G và ông T vắng mặt).

* Bị đơn: Anh Giáp Quang T, sinh năm 1998 (Vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn C, xã N, huyện T, tỉnh B.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Giáp Văn H, sinh năm 1977 (Vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1978 (Vắng mặt)

Đều cư trú: Thôn C, xã N, huyện T, tỉnh B.

- Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1976 (Vắng mặt)

Cư trú: Làng Đ, xã N, huyện T, tỉnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Trong đơn khởi kiện ngày 16/01/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 20/05/2021, Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H – Phòng giao dịch huyện V (Sau đây gọi tắt là ngân hàng) và Ông Giáp Quang T (Sau đây gọi tắt là ông T) đã ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 9797/21MB/HĐTD ngày 18/05/2021 (Sau đây gọi tắt là HĐTD), theo đó ông T có vay của Ngân hàng số tiền vay là: 1.200.000.000 đồng (một tỷ, hai trăm triệu đồng).

Chi tiết thể hiện qua Đề nghị vay vốn kiêm Khế ước nhận nợ số 9797/21MB/HĐTD/KUNN01 ngày 20/05/2021 (sau đây gọi tắt là Giấy nhận nợ), cụ thể:

Ngày nhận nợ 20 tháng 05 năm 2021, số tiền nhận nợ 1.200.000.000đ, lãi suất trong hạn tại thời điểm giải ngân là 10%/năm, lãi suất vi phạm chương trình ưu đãi là 11.65%/năm (do quá hạn trả nợ lãi tháng), lãi suất quá hạn 17.475%/năm, thời hạn vay 12 tháng, ngày trả nợ cuối cùng 20/05/2022. Đến hạn trả nợ, ông T không thanh toán, nhưng do tài khoản thanh toán của ông T phát sinh số dư 27 đồng nên hệ thống thu nợ tự động đã thu vào nợ gốc nên dư nợ gốc của HĐTD đến ngày 22/05/2023 là: **1.199.999.973** đồng. Từ ngày 25/6/2021 đến ngày 20/5/2022, anh Giáp Quang T đã trả tổng số tiền lãi trong hạn là 112.444.772 đồng. Từ ngày 01/7/2021 đến ngày 05/5/2022, anh Giáp Quang T đã trả tổng số tiền phạt chậm trả lãi là 189.188 đồng. Giấy nhận nợ đã quá hạn trả nợ từ ngày 21/05/2022. Dư nợ còn phải trả đến ngày 22/06/2023 là: **1.437.038.204** đồng, trong đó dư nợ gốc là: **1.199.999.973 đồng** và nợ lãi trong hạn là: **7.555.228** đồng, lãi trên nợ gốc quá hạn là: **229.483.003** đồng.

Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động (nhập trâu, bò, ngựa)

Hình thức bảo đảm tiền vay: hợp đồng thế chấp tài sản, cụ thể như sau: Hợp đồng thế chấp số 9797/21MB/HĐBĐ ngày 18/05/2021.

Tài sản thế chấp của ông Giáp Văn H và bà Nguyễn Thị O là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại diện tích 203,6m², thửa đất số 45b+46a, tờ bản đồ số 3, tại địa chỉ: Thôn C, xã N, huyện T, tỉnh B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BĐ 238613, số vào sổ cấp GCN: CH 00096 QĐ 639/QĐ-UBND ngày 28/04/2011 do UBND huyện T cấp ngày 28/04/2011, cấp cho ông Giáp Văn H và bà Nguyễn Thị O. Tài sản được thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của Ông T với mức dư nợ gốc là 1.200.000.000 đồng và các khoản lãi, phí và các chi phí hợp pháp khác phát sinh.

Đến kỳ trả lãi và gốc ngày 20/05/2022 cho đến nay, ông T đã không thanh toán đầy đủ, Ngân hàng HDBank đã nhiều lần nhắc nợ khách hàng bằng điện thoại, bằng văn bản, trực tiếp tới nơi ở của ông T để làm việc, tuy nhiên ông T không hợp tác trả nợ. Ngoài ra, HDBank đã nhiều lần gặp ông Giáp Văn H (*Bố đẻ của ông T đồng thời là chủ tài sản bảo đảm*) nhằm tìm hướng tháo gỡ, nhưng không nhận được sự hợp tác từ phía ông Giáp Văn H.

Nay chúng tôi yêu cầu ông T có nghĩa vụ trả nợ riêng cho H Bank do Phòng giao dịch V làm đại diện tổng cộng cả gốc và lãi tiền vay đến ngày 22/06/2023 là: **1.437.038.204** đồng, trong đó dư nợ gốc là: 1.199.999.973 đồng và nợ lãi trong hạn là: 7.555.228 đồng, lãi phạt chậm trả là: 229.483.003 đồng.

Ngày 18/5/2021 ông Giáp Văn H và bà Nguyễn Thị O đã ký bản cam kết tài sản thế chấp chưa hợp lệ và cam kết: Toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất bao gồm: Công trình xây dựng, cây trồng trên đất và tài sản gắn liền với đất, các vật phụ gắn liền công trình xây dựng trên đất (trong đó có tài sản theo biên bản thẩm định ngày 22/3/2023 : Nhà ở 02 tầng, Nhà bếp, Nhà vệ sinh, Ki ốt lợp tôn (phía trước nhà ở, chưa đăng ký quyền sở hữu) đều thuộc sở hữu của ông Giáp Văn H và bà Nguyễn Thị O và cam kết thế chấp đất và tài sản gắn liền với đất thế chấp cho ngân hàng. Ngoài ra, tài sản gắn liền với thửa đất số 45b+46a, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ: Thôn C, xã N, huyện T không thuộc sở hữu của ai khác. Trường hợp ông T không trả được nợ thì yêu cầu Tòa án giải quyết xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 9797/21MB/HĐBĐ ngày 18/05/2021 ký giữa Ngân hàng với Ông Giáp Văn H và bà Nguyễn Thị O để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ 1.199.999.973 đồng nợ gốc, nợ lãi trong hạn là: **7.555.228** đồng, lãi phạt chậm trả tạm tính đến ngày **22/06/2023** là: **229.483.003** đồng.

** Bị đơn Giáp Quang T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Giáp Văn H, bà Nguyễn Thị O đã được Tòa án triệu tập, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng anh Giáp Quang T, ông Giáp Văn H, bà Nguyễn Thị O không làm việc với Tòa án về những vấn đề liên quan vụ án mà anh Giáp Quang T là bị đơn, ông Giáp Văn H, bà Nguyễn Thị O là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.*

** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 27/4/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn L trình bày:*

Ngày 20/5/2021 theo yêu cầu của anh Giáp Quang T thì Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H – Phòng giao dịch huyện V có chuyển 1.200.000.000 đồng từ tài khoản tiền vay số 313704220000095 của ông Giáp Quang T vào tài khoản số 2506236999999 của anh (Luân) mở tại Ngân hàng nông nghiệp chi nhánh huyện T để anh T trả nợ cho anh vì anh T nợ anh tiền mua ngựa bạch theo Hợp đồng ngày 10/5/2021 giữa anh và anh T. Anh không có tranh chấp gì việc mua bán ngựa và không có tranh chấp gì việc chuyển khoản này nên đề nghị không đưa anh vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

Tòa án đã tiến hành cho các đương sự hoà giải nhiều lần nhưng không được và các đương sự không thống nhất việc giải quyết vụ án. Các đương sự đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Tại phiên toà hôm nay, các đương sự giữ nguyên ý kiến và các đương sự không thoả thuận được với nhau việc giải quyết vụ án, không có chứng cứ gì khác giao nộp cho Toà án và cũng không có yêu cầu hoặc đề nghị gì khác.

Sau phần tranh luận, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được đảm bảo đúng quy định của pháp luật, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX: Áp dụng khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 271, 273 BLTTDS; Áp dụng Điều 299, 317, 319; Điều 463, Điều 466, Điều 470 BLDS; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016; xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc anh T phải trả cho Ngân hàng số tiền gốc 1.199.999.973 đồng, lãi trong hạn là 7.555.228 đồng và lãi phát sinh tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 229.483.003 đồng. Nếu không trả được nợ thì xử lý tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại 203.6m², thửa đất số 45b+46a; tờ bản đồ số 3 tại đại chỉ: Thôn C, xã Ngọc Lý, huyện T, tỉnh B, theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BD 238613, số vào sổ cấp GCN: Ch00096 QĐ 639/QĐ-UBND ngày 28/4/2011 do UBND huyện T cấp ngày 28/4/2011, cấp cho ông Giáp Văn H và bà Nguyễn Thị O. Tài sản bảo đảm này đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 9797/21MB/HĐBĐ ngày 18/5/2021, số công chứng 2756, quyển số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng X- số 396 đường L, phường H, thành phố B, tỉnh B và đã được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 19/5/2021 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

Về án phí: Ông T phải chịu án phí DSST.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] **Về tố tụng:** Anh Giáp Quang T, ông Giáp Văn H, bà Nguyễn Thị O, anh Nguyễn Văn L đã được triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vắng mặt. Nên Toà án xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 03 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết thì anh Giáp Quang T, có nơi cư trú: Thôn C, xã N, huyện T, tỉnh B nên HĐXX căn cứ điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị

quyết số 04/2018/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC để giải quyết.

Tòa án đã ra các quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ nhưng ngoài những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì các đương sự khác không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì khác nên phải chịu hậu quả pháp lý.

[2] **Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:** Ngày 07/2/2023 phía nguyên đơn nộp đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp. TAND huyện T căn cứ khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 01 Điều 39 của BLTTDS để giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[3] **Về thời hiệu khởi kiện:** Theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 9797/21MB/HĐTD ngày 18/05/2021 (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng tín dụng ngày 18/5/2021) được ký kết giữa Ngân hàng với anh Giáp Quang T thì dư nợ gốc, lãi đến ngày 22/6/2023 là: **1.437.038.204 đồng**, trong đó nợ gốc là: **1.199.999.973 đồng** và nợ lãi trong hạn là: **7.555.228 đồng**, lãi trên nợ gốc quá hạn là: **229.483.003 đồng**, đến hạn ngày trả nợ cuối cùng 20/05/2022 anh Giáp Quang T không trả được nợ nên chuyển sang nợ quá hạn, ngày 09/2/2023 Tòa án thụ lý nên việc khởi kiện của phía nguyên đơn là nằm trong thời hiệu khởi kiện quy định tại Điều 429 của Bộ luật dân sự.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn về việc yêu cầu anh Giáp Quang T trả tổng số tiền nợ **1.437.038.204 đồng** (trong đó nợ gốc là: **1.199.999.973 đồng** và nợ lãi trong hạn là: **7.555.228 đồng**, lãi trên nợ gốc quá hạn là: **229.483.003 đồng**) theo Hợp đồng tín dụng ngày 18/5/2021 thấy:

Căn cứ khởi kiện của nguyên đơn là Hợp đồng tín dụng ngày 18/5/2021 được ký kết giữa Ngân hàng với anh Giáp Quang T là người vay với mục đích bổ sung vốn lưu động (nhập trâu, bò, ngựa) để phát triển kinh tế gia đình. Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng đã xác lập giữa các bên thì thấy đây là hợp đồng tín dụng có kỳ hạn, có lãi.

Căn cứ vào các chứng cứ là Hợp đồng tín dụng ngày 18/5/2021 giữa các bên thì có chữ ký của anh Giáp Quang T là người vay với ngân hàng. Tại giấy Đề nghị vay vốn kiêm Khế ước nhận nợ số 9797/21MB/HĐTD/KUNN01 ngày 20/05/2021 (sau đây gọi tắt là *Giấy nhận nợ*) anh T ký nhận nợ là 1.200.000.000 đồng. Đến nay số tiền gốc chưa trả là: 1.200.000.000 đồng. Chứng cứ trên phù hợp lời khai của đại diện Ngân hàng là người cho vay, phù hợp lời khai của anh T là người vay nên có căn cứ xác định đến hạn trả nợ, anh T không thanh toán, nhưng do tài khoản thanh toán của ông T phát sinh số dư 27 đồng nên hệ thống thu nợ tự động đã thu vào nợ gốc tiền này. Nay xác định anh Giáp Quang T còn nợ tổng số tiền gốc chưa thanh toán đến ngày 22/6/2023 là: **1.199.999.973 đồng**.

Về lãi suất của số tiền vay: Theo hợp đồng tín dụng các bên đã giao kết và thỏa thuận lãi suất tiền vay theo thỏa thuận từng lần nhận nợ thì:

- Giấy nhận nợ ngày 20/05/2021 số tiền nhận nợ 1.200.000.000 đồng, , lãi suất trong hạn tại thời điểm giải ngân là 10%/năm, lãi suất vi phạm chương trình ưu đãi là 11.65%/năm (do quá hạn trả nợ lãi tháng), lãi suất quá hạn 17.475%/năm, thời hạn vay 12 tháng, ngày trả nợ cuối cùng 20/05/2022. Anh T đã trả tổng

số tiền lãi trong hạn và tiền phạt chậm trả lãi là 112.633.960 đồng. Số tiền chưa trả: nợ lãi trong hạn là: **7.555.228** đồng, lãi trên nợ gốc quá hạn tính đến ngày 22/06/2023 là: **229.483.003** đồng. Số tiền gốc đã trả : 27 đồng.

Như vậy có căn cứ xác định số tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng và lãi theo thỏa thuận tính đến ngày 22/6/2023 thì anh T chưa trả tổng số tiền lãi còn lại là: **237.038.231 đồng**.

Đến hạn trả nợ do anh T không trả nợ gốc và tiền lãi trong hạn và tiền lãi phạt chậm trả theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 9797/21MB/HĐTD ngày 18/05/2021 được ký kết giữa Ngân hàng với anh Giáp Quang T và giấy Đề nghị vay vốn kiêm Khê ước nhận nợ số 9797/21MB/HĐTD/KUNN01 ngày 20/05/2021 của anh T với ngân hàng mà hai bên đã ký kết nên cần chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn và đề nghị của Viện kiểm sát cần buộc anh Giáp Quang T có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H, phòng giao dịch V, chi nhánh B đại diện tổng số tiền là **1.437.038.204** đồng (Trong đó, dư nợ gốc là: **1.199.999.973** đồng, nợ lãi trong hạn là: **7.555.228** đồng, lãi trên nợ gốc quá hạn là: **229.483.003** đồng).

Áp dụng án lệ số 08/2016/AL ngày 17/10/2016 về “Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, anh Giáp Quang T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H, phòng giao dịch V, chi nhánh B đại diện cho vay”.

[5] Hợp đồng thế chấp tài sản số 9797/21MB/HĐBĐ ngày 18/05/2021 để đảm bảo vay vốn có nội dung và hình thức phù hợp pháp luật nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích 203,6m², tại thửa đất số 45b+46a, tờ bản đồ số 3, tại địa chỉ: Thôn C, xã N, huyện T, tỉnh B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BD 238613, số vào sổ cấp GCN: CH 00096 QĐ 639/QĐ-UBND ngày 28/04/2011 do UBND huyện T cấp ngày 28/04/2011, mang tên ông Giáp Văn H và bà Nguyễn Thị O. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 9797/21MB/HĐBĐ ngày 18/05/2021 được công chứng viên Văn phòng Công chứng X chứng nhận ngày 18/5/2021. Việc thế chấp được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T, tỉnh B theo đúng quy định của pháp luật. Bên nhận thế chấp chấp nhận tài sản thế chấp để đảm bảo cho số tiền vay của anh Giáp Quang T vay vốn tại HD Bank là 1.200.000.000 đồng (Đã trả nợ gốc 27 đồng nên còn nợ gốc là **1.199.999.973 đồng**) và tiền lãi là **237.038.231 đồng** (tính từ ngày 21/5/2021 đến ngày 22/6/2023 xét xử sơ thẩm).

Tài sản thế chấp mà ông Giáp Văn H và bà Nguyễn Thị O thế chấp để đảm bảo vay vốn được xử lý theo Hợp đồng thế chấp mà ông Giáp Văn H và bà Nguyễn Thị O đã ký kết với ngân hàng. Theo quy định tại Điều 299 BLDS thì khi anh Giáp Quang T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H, phòng giao dịch V, chi nhánh B mà anh Giáp Quang T không thực hiện hoặc

thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì ông Giáp Văn H và bà Nguyễn Thị O có nghĩa vụ dùng tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 9797/21MB/HĐBĐ ngày 18/05/2021 được công chứng viên Văn phòng Công chứng X chứng nhận ngày 18/5/2021 đã ký để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ số tiền gốc là **1.199.999.973 đồng** và tiền lãi là **237.038.231 đồng** và việc xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định tại Điều 304 và Điều 307 BLDS.

[6] Đối với tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của người thế chấp thì xử lý theo Điều 325 BLDS, cụ thể:

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/3/2023, Hội đồng xem xét, thẩm định của Tòa án nhân dân huyện T tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ các tài sản của ông Giáp Văn H và bà Nguyễn Thị O gồm:

- Quyền sử dụng diện tích 203,6m², tại thửa đất số 45b+46a, tờ bản đồ số 3, tại địa chỉ: Thôn C, xã N, huyện T, tỉnh B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BĐ 238613, số vào sổ cấp GCN: CH 00096 QĐ 639/QĐ-UBND ngày 28/04/2011 do UBND huyện T cấp ngày 28/04/2011, mang tên ông Giáp Văn H và bà Nguyễn Thị O.

Vị trí, tứ cận thửa đất như sau:

- Phía Đông giáp đất hộ bà Nguyễn Thị P.
- Phía Tây giáp đường tỉnh lộ 298.
- Phía Nam giáp đất hộ ông Giáp Văn N.
- Phía Bắc giáp đất hộ ông Giáp Văn H.

* Tài sản gắn liền trên đất có:

- Nhà ở 02 tầng
- Nhà bếp
- Nhà vệ sinh
- Ki ốt lợp tôn (phía trước nhà ở)

Ngày 18/5/2021 ông Giáp Văn H và bà Nguyễn Thị O đã ký bản cam kết tài sản thế chấp chưa hợp lệ và cam kết: Toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất bao gồm: Công trình xây dựng, cây trồng trên đất và tài sản gắn liền với đất, các vật phụ gắn liền công trình xây dựng trên đất (trong đó có tài sản theo biên bản thẩm định ngày 22/3/2023 : Nhà ở 02 tầng, Nhà bếp, Nhà vệ sinh, Ki ốt lợp tôn (phía trước nhà ở, chưa đăng ký quyền sở hữu) đều thuộc sở hữu của ông Giáp Văn H và bà Nguyễn Thị O và cam kết thế chấp đất và tài sản gắn liền với đất thế chấp cho ngân hàng. Ngoài ra, tài sản gắn liền với thửa đất số 45b+46a, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ: Thôn C, xã N, huyện T không thuộc sở hữu của ai khác.

[7] Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H, phòng giao dịch V, chi nhánh B có trách nhiệm trả lại cho ông Giáp Văn H và bà Nguyễn Thị O Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 238613, số vào sổ cấp GCN: CH 00096 QĐ 639/QĐ-UBND ngày 28/04/2011 do UBND huyện T cấp ngày 28/04/2011, cấp cho ông Giáp Văn H và bà Nguyễn Thị O đã đăng ký giao dịch đảm bảo ((Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 9797/21MB/HĐBĐ ngày 18/05/2021 mà ông Giáp Văn H và bà Nguyễn Thị O đã ký kết với ngân hàng) cho

việc vay vốn của anh Giáp Quang T khi anh Giáp Quang T thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H, phòng giao dịch V, chi nhánh B.

[8] Đối với khoản tiền gốc, lãi mà đương sự khai đã thanh toán, nay các đương sự không có tranh chấp, không yêu cầu nên không xem xét.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Giáp Quang T phải chịu 55.111.146 đồng án phí DSST.

[10] Về chi phí thẩm định: Do chấp nhận yêu cầu của ngân hàng nên cần buộc anh Giáp Quang T phải chịu 700.000 đồng tiền chi phí thẩm định theo khoản 01 Điều 157 của BLTTDS. Do ngân hàng đã nộp tổng số tiền 700.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên cần buộc anh Giáp Quang T phải trả lại cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H, phòng giao dịch V, chi nhánh B đại diện 700.000 đồng chi phí thẩm định này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

* Căn cứ vào: Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, khoản 2 Điều 277, Điều 299, Điều 304, Điều 307, Điều 325, Điều 429 của BLDS; Khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 03 Điều 228, Điều 271, Khoản 1 Điều 273 của BLTTDS; điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC, Án lệ số: 08/2016/AL ngày 17/10/2016, Án lệ số: 11/2017/AL ngày 14/12/2017; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Buộc anh Giáp Quang T có nghĩa vụ trả Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H, phòng giao dịch V, chi nhánh B đại diện với tổng số tiền là: **1.437.038.204 đồng** (Trong đó, nợ gốc là: **1.199.999.973 đồng** và tiền nợ lãi là **237.038.231 đồng**).

Tài sản thế chấp mà ông Giáp Văn H và bà Nguyễn Thị O thế chấp để đảm bảo vay vốn được xử lý theo Hợp đồng thế chấp mà ông Giáp Văn H và bà Nguyễn Thị O đã ký kết với ngân hàng. Theo quy định tại Điều 299 BLDS thì khi anh Giáp Quang T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H, phòng giao dịch V, chi nhánh B mà anh Giáp Quang T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì ông Giáp Văn H và bà Nguyễn Thị O có nghĩa vụ dùng tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 9797/21MB/HĐBĐ ngày 18/05/2021 được công chứng viên Văn phòng Công chứng X chứng nhận ngày 18/5/2021 đã ký để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ số tiền gốc là **1.199.999.973 đồng** và tiền lãi là **237.038.231 đồng** và việc xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định tại Điều 304 và Điều 307 BLDS.

Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H, phòng giao dịch V, chi nhánh B có trách nhiệm trả lại cho ông Giáp Văn H và bà Nguyễn Thị O Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 238613, số vào sổ cấp GCN: CH 00096 QĐ 639/QĐ-UBND ngày 28/04/2011 do UBND huyện T cấp ngày 28/04/2011, cấp cho ông Giáp Văn H và bà Nguyễn Thị

O đã đăng ký giao dịch đảm bảo (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 9797/21MB/HĐBĐ ngày 18/05/2021 mà ông Giáp Văn H và bà Nguyễn Thị O đã ký kết với ngân hàng) cho việc vay vốn của anh Giáp Quang T khi anh Giáp Quang T thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H, phòng giao dịch V, chi nhánh B.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, anh Giáp Quang T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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 TMCP Phát triển thành phố H, phòng giao dịch V, chi nhánh B cho vay thì lãi suất mà anh Giáp Quang T vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H, phòng giao dịch V, chi nhánh B theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H, phòng giao dịch V, chi nhánh B.

2. Về án phí: Buộc anh Giáp Quang T phải chịu 55.111.146 đồng án phí DSST.

Trả lại Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H, phòng giao dịch V, chi nhánh B số tiền 26.150.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số: 0012065, ngày 08/2/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

3. Về chi phí thẩm định: Buộc anh Giáp Quang T phải chịu 700.000 đồng tiền tiền chi phí thẩm định. Do ngân hàng đã nộp tổng số tiền 700.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên cần buộc anh Giáp Quang T phải trả lại cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H, phòng giao dịch V, chi nhánh B đại diện 700.000 đồng chi phí thẩm định này.

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

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt (hoặc niêm yết) bản án.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Giang,
- VKSND huyện T,
- Chi cục THADS Tân Yên,
- Các đương sự,
- Lưu hs.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Ánh Dương