

Bản án số: 10/2019/DS-ST

Ngày: 31/12/2019

*Về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và
hợp đồng thế chấp”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIA LỘC - TỈNH HẢI DƯƠNG**

T phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Minh Yến

Các Hội thẩm nhân dân : Bà Bùi Thị Thúy và bà Phạm Thị Ngọc.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huệ - Là Thư ký Toà án nhân dân huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2019/TLST-DS ngày 11/9 /2019, về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/QĐXXST- DS ngày 22 tháng 11 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2019/QĐST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

Địa chỉ: Số A – B, B, phường H, quận H, T phố Hà Nội.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Tiến D – Chủ tịch hội đồng quản trị.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Đình C – Giám đốc Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng Q (văn bản ủy quyền số 76/2017/QĐUQ-HĐQT ngày 10/11/2017)

- *Người được ủy quyền lại:* Ông Mai Anh T và ông Đỗ Văn T – Chuyên viên xử lý nợ (văn bản ủy quyền số 43/2019/ UQ – NCB ngày 06/3/2019).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1974 và bà Phạm Thị D, sinh năm 1976; Đều ở địa chỉ: Thôn Đ, xã L, huyện G, tỉnh Hải Dương (nay là Thôn Đ, xã L, thành phố H, tỉnh Hải Dương).

3. *Người làm chứng:* Bà Phạm Thị C, sinh năm 1948; địa chỉ: Thôn Đ, xã L, huyện Gi, tỉnh Hải Dương (nay là Thôn Đ, xã L, thành phố H, tỉnh Hải Dương).

Có mặt người đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn, vắng mặt bị đơn và người làm chứng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (viết tắt N) trình bày:

Vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị D đăng ký hộ khẩu thường trú tại thôn Đ, xã L, huyện G, tỉnh Hải Dương. Thời gian ngày 20/10/2015 ông T và bà D ký hợp đồng vay vốn số 388/15/HĐCV/121-11 vay Ngân hàng thương mại cổ phần Q – Chi nhánh H số tiền 1.390.000.000đồng (một tỷ, ba trăm, chín mươi triệu đồng) mục đích vay xây nhà, thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất 10%/ năm điều chỉnh 03 tháng/lần + biên độ 4%/ năm. Ngày trả nợ gốc và lãi vào ngày 25 hàng tháng. Tiền lãi phải trả bằng dư nợ vay x lãi suất vay (% /năm) x số ngày vay 360 ngày; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Ngày 20/10/2015 Ngân hàng TMCP Q (N) giải ngân cho vợ chồng ông T và bà D số tiền vay 1.390.000.000đồng tại khế ước nhận nợ số 01/2015/CVCN, số tiền trên được chuyển khoản vào tài khoản số 12110000027987 của Phạm Văn C tại NCB – Chi nhánh H. Thời gian ngày 09/9/2016 vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị D ký hợp đồng vay số 260/16/HĐCV/121-11 vay Ngân hàng thương mại cổ phần Q – Chi nhánh H số tiền 140.000.000đồng (một trăm, bốn mươi triệu đồng), thời hạn vay 60 tháng, mục đích vay tiêu dùng, lãi suất 12%/ năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, ngày trả nợ gốc và lãi vào ngày 25 hàng tháng. Ngày 09/9/2016 Ngân hàng TMCP Q (N) giải ngân cho vợ chồng ông T và bà D số tiền vay 140.000.000đồng tại khế ước nhận nợ số 02/2016/KUNN/260/15/121-11, số tiền trên được chuyển khoản vào tài khoản số 121.10.00.00.27327 của Đoàn Văn B tại tại N – Chi nhánh H.

Để đảm bảo cho khoản vay của 02 hợp đồng nêu trên, ông T và bà D đã đồng ý thế chấp tài sản chung của vợ chồng là Quyền sử dụng đất diện tích 244m² và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 460, tờ bản đồ số 01, tại thôn Đ, xã L, huyện G, tỉnh Hải Dương (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 655045 do UBND huyện Gia Lộc cấp ngày 06/8/2007 mang tên ông Nguyễn Văn T bà Phạm Thị D). Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 287/15/HĐTC/121-11 ngày 20/10/2015 được lập thành văn bản, công chứng tại phòng Công chứng số 1 tỉnh Hải Dương, được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện Gia Lộc. Tổng giá trị tài sản thế chấp được bên thế chấp tài sản và bên nhận thế chấp thống nhất định giá là 2.152.000.000đồng (Hai tỷ, một trăm năm mươi hai triệu đồng).

Quá trình thực hiện hợp đồng: Sau khi vay vốn ông T, bà D đã thanh toán trả nợ Ngân hàng TMCP Q được tổng số tiền theo 02 hợp đồng là

405.339.508 đồng, trong đó nợ gốc là 354.700.000đồng và nợ lãi là 50.639.508 đồng, cụ thể Hợp đồng cho vay số 388/15/HĐCV ký ngày 20/10/2015 số tiền gốc đã trả là 292.600.000đồng và tiền lãi đã trả là 25.654.170 đồng. Hợp đồng cho vay số 260/16/HĐCV ký ngày 09/9/2016 số tiền gốc đã trả là 62.100.000đồng và số tiền lãi đã trả là 24.985.338 đồng. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông T, bà D trả nợ và bàn giao tài sản bảo đảm nhưng ông T, bà D không thực hiện, khoản tiền vay chuyển nợ quá hạn từ ngày 30/9/2016 Ngân hàng đã đến làm việc và gửi thông báo vào các ngày 28/3/2017; ngày 13/8/2018; ngày 03/10/2018 nhưng từ đó đến nay vợ chồng ông T, bà D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán trả nợ mặc dù vợ chồng ông T có nhiều cam kết trả nợ Ngân hàng nhưng vẫn không thực hiện. Do ông T, bà D đã vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận trong Hợp đồng vay tài sản và Hợp đồng thế chấp tài sản đã ký với Ngân hàng TMCP Q nên Ngân hàng khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị D có nghĩa vụ thanh toán trả Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (viết tắt N) số tiền còn nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm 31/12/2019 là 1.830.692.180 đồng, trong đó Hợp đồng cho vay số 388/15/HĐCV ký ngày 20/10/2015 số tiền nợ gốc còn là 1.097.400.000đồng, tiền lãi 451.948.365 đồng, phạt gốc quá hạn 36.726.135 đồng, phạt lãi quá hạn 135.089.430 đồng. Hợp đồng cho vay số 260/16/HĐCV ký ngày 09/9/2016 số tiền nợ gốc còn là 77.900.000đồng, tiền lãi là 24.039.714 đồng, phạt gốc quá hạn 3.427.864 đồng, phạt lãi quá hạn 4.160.672 đồng. Ông T và bà D còn phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng số tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 388 ký ngày 20/10/2015 và Hợp đồng cho vay số 260 ký ngày 09/9/2016 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2. Nếu ông T và bà D không thanh toán trả nợ, Ngân hàng TMCP Q, yêu cầu xử lý tài sản ông T bà D thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 287/15/HĐTC ngày 20/10/2015 để thu hồi nợ.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị D đã được Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt. Tòa án đã về địa phương và gặp thân nhân của ông T để xác minh thì được địa phương và thân nhân của ông T cung cấp do vợ chồng ông T, bà D làm ăn kinh tế bị thua lỗ có nợ nần của nhiều người nên đã bỏ nhà đi làm ăn cách đây 2-3 năm để kiếm tiền trả nợ, khi đi vợ chồng ông T cũng không thông báo địa chỉ nơi làm ăn sinh sống cho thân nhân và địa phương biết hiện nay vợ chồng ông T ở đâu, làm gì. Trong quá trình giải quyết vụ kiện, Tòa án đã thực hiện việc niêm yết các văn bản tố tụng cho ông T, bà D đảm bảo thời gian theo quy định của pháp luật. Căn cứ địa chỉ của bị đơn do nguyên đơn cung cấp được ghi trong Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản tại thời điểm ông T, bà D giao kết với Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh H để vay vốn, nên mặc dù ông ông T, bà D bỏ đi làm ăn xa nhưng không thông báo địa chỉ cho nguyên đơn cũng như thân nhân của mình biết vì thế khi

Tòa án thụ lý giải quyết vụ án bị đơn không có bản tự khai, không có quan điểm gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án, theo yêu cầu của nguyên đơn, ngày 22/10/2019 Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản vợ chồng ông T, bà D thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 287/15/HĐTC/121-11 ngày 20/10/2015 thì thấy diện tích đất theo hiện trạng ông T, bà D đang sử dụng có diện tích là 401,4m² so với diện tích 244m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T, bà D đã thế chấp tăng lên 157,4m². Do ông T, bà D vắng mặt tại địa phương, quan điểm của UBND xã L, xác định có sự thay đổi diện tích tại thửa đất số 460, tờ bản đồ số 01 mang tên ông T, bà D là do trong quá trình sử dụng có sự đổi một phần đất giáp ranh giữa gia đình ông T và gia đình bà Phạm Thị C là hộ liên kề và có sự lấn chiếm ra đất của tập thể nhưng diện tích đất dôi dư giữa hiện trạng sử dụng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng chưa được làm thủ tục hợp pháp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Quan điểm của đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn cũng như UBND xã L xác định nếu vợ chồng ông T, bà D không có khả năng thanh toán trả nợ, đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản ông T, bà D đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 287/15/HĐTC/121-11 ngày 20/10/2015.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gia Lộc có quan điểm: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, HĐXX và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn chấp hành đầy đủ quy định về quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn không thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết: Đề nghị áp dụng căn cứ vào Điều 26; 147; 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Các Điều 323, 299, 466 của BLDS 2015. Các Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng; Luật thi hành án dân sự; Luật phí và lệ phí năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q.
2. Buộc ông T, bà D thực hiện nghĩa vụ trả nợ khoản tiền gốc của Ngân hàng TMCP Q tính đến ngày 31/12/2019 của cả 2 hợp đồng là: 1.175.300.00 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông T, bà D tiếp tục phải chịu tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 388/15/HĐCV/121-11 ký ngày 20/10/2015 và Hợp đồng cho vay số 260/16/HĐCV/121-11 ký ngày 09/9/2016.

Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

3. Về án phí: Ông T, bà D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm ứng án phí là đã nộp tại của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, ý kiến trình bày của nguyên đơn, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Ngân hàng TMCP Q được thực hiện hoạt động Ngân hàng và các hoạt động kinh doanh khác có liên quan theo quy định của pháp luật và được Phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch đầu tư thành phố Hà nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị D không có đăng ký kinh doanh, ngày 20/10/ 2015 và ngày 09/9/2016 ông T, bà D ký hợp đồng vay vốn Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh H mục đích sử dụng xây nhà và tiêu dùng. Do ông T, bà D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán như thỏa thuận trong hợp đồng cho vay nên Ngân hàng TMCP Q khởi kiện yêu cầu ông T, bà D trả nợ tiền gốc và lãi suất theo hợp đồng cho vay đã ký kết. Do vậy Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp về Hợp đồng dân sự theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị D là bị đơn trong vụ kiện có địa chỉ nơi cư trú tại thôn Đ, xã L, huyện G, tỉnh Hải Dương ghi trong Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản, sau thời gian vay vốn ông T và bà D bỏ đi khỏi địa phương nơi cư trú nhưng không thông báo địa chỉ mới cho người khởi kiện, chính quyền địa phương và thân nhân biết, điều đó chứng tỏ ông T, bà D cố tình giấu địa chỉ. Xác minh tại cục xuất nhập cảnh Bộ Công an không có thông tin về việc xuất nhập cảnh của ông T, bà D. Như vậy tại thời điểm Tòa án thụ lý giải quyết vụ án mặc dù ông T, bà D không có mặt tại địa chỉ nơi cư trú, căn cứ quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án nhân dân huyện Gia Lộc thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục chung. Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho thân nhân của ông T, bà D nhưng họ đã từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án tổng đạt cho ông T, bà D nên Tòa án đã thực hiện niêm yết công khai các văn bản tố tụng cho bị đơn đảm bảo thời gian theo quy định của pháp luật nhưng bị đơn vẫn vắng mặt. Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

3.1. Xét Hợp đồng cho vay số 388/15/HĐCV/121-11 ông T, bà D vay Ngân hàng thương mại cổ phần Q – Chi nhánh H số tiền 1.390.000.000đồng, mục đích vay xây nhà, thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất 10%/ năm điều chỉnh 03 tháng/lần + biên độ 4%/ năm. Ngày trả nợ gốc và lãi vào ngày 25 hàng tháng. Tiền lãi phải trả bằng dư nợ vay x lãi suất vay (%/năm) x số ngày vay 360 ngày; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Ngày 20/10/2015 Ngân hàng TMCP Q (N) giải ngân cho vợ chồng ông T và bà D số tiền vay 1.390.000.000đồng tại khế ước nhận nợ số 01/2015/CVCN, số tiền trên được chuyển khoản vào tài khoản số 12110000027987 của ông Phạm Văn C tại NCB – Chi nhánh H. Đối với Hợp đồng cho vay số 260/16/HĐCV/121-11 ngày 09/9/2016 ông T, bà D vay Ngân hàng thương mại cổ phần Q – Chi nhánh H số tiền 140.000.000đồng, thời hạn vay 60 tháng, mục đích vay tiêu dùng, lãi suất 12%/ năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Ngày trả nợ gốc và lãi vào ngày 25 hàng tháng. Ngày 09/9/2016 Ngân hàng TMCP Q (N) giải ngân cho vợ chồng ông T và bà D số tiền vay 140.000.000đồng tại khế ước nhận nợ số 02/2016/KUNN/260/15/121-11, số tiền trên được chuyển khoản vào tài khoản số 121.10.00.00.27327 của ông Đoàn Văn B tại N – Chi nhánh H. Tại thời điểm giao kết hợp đồng giữa bên cho vay và bên vay vốn thực hiện trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp quy định tại các Điều 117, 118, 119 của Bộ luật dân sự 2015, các Điều 90,91,94,118 Luật các tổ chức tín dụng nên có giá trị pháp lý làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng. Đối chiếu với các điều khoản đã thỏa thuận giữa các bên trong Hợp đồng vay và giấy nhận nợ thì kể từ ngày Ngân hàng giải ngân cho vợ chồng ông T, bà D vay số tiền trên, ông T, bà D mới thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền của 02 hợp đồng là 405.339.508 đồng, trong đó nợ gốc là 354.700.000đồng và nợ lãi là 50.639.508 đồng. Cụ thể Hợp đồng cho vay số 388/15/HĐCV ký ngày 20/10/2015 số tiền gốc đã trả là 292.600.000đồng và tiền lãi là 25.654.170 đồng. Hợp đồng cho vay số 260/16/HĐCV ký ngày 09/9/2016 số tiền gốc đã trả là 62.100.000đồng và số tiền lãi là 24.985.338 đồng. Từ ngày 30/9/2016 khoản nợ ông T, bà D vay được chuyển sang nợ quá hạn mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần thông báo bằng văn bản cho vợ chồng ông T nhưng vợ chồng ông T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán trả nợ cho Ngân hàng đã vi phạm Điều 8, Điều 9, Điều 10; Điều 11, Điều 15, quy định về nghĩa vụ của bên vay vốn theo Hợp đồng cho vay cũng như cam kết trong Giấy đề nghị vay vốn kiêm phương án trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T, bà D phải có nghĩa vụ thanh toán trả tiền nợ gốc, lãi phát sinh theo thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay là có căn cứ.

Căn cứ Hợp đồng cho vay số 388/15/HĐCV ký ngày 20/10/2015 và Hợp đồng cho vay số 260/16/HĐCV ký ngày 09/9/2016 cùng các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp về thông tin dư nợ đối với khoản tiền vay của ông T, bà D được thể hiện như sau: Số tiền ông T, bà D đã trả Ngân hàng

được 405.339.508 đồng trong đó nợ gốc là 354.700.000đồng và nợ lãi là 50.639.508 đồng. Cụ thể Hợp đồng cho vay số 388/15/HĐCV đã trả số tiền gốc 292.600.000đồng và tiền lãi là 25.654.170 đồng. Hợp đồng cho vay số 260/16/HĐCV ký ngày 09/9/2016 đã trả số tiền gốc 62.100.000đồng và số tiền lãi là 24.985.338 đồng. Số tiền còn lại Ngân hàng yêu cầu vợ chồng ông T, bà D có nghĩa vụ thanh toán trả theo Hợp đồng cho vay số 388 ký ngày 20/10/2015 tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 31/12/2019 số tiền nợ gốc còn 1.097.400.000đồng, tiền lãi 451.948.365 đồng; phạt gốc quá hạn 36.726.135 đồng, phạt lãi quá hạn 135.089.430 đồng. Hợp đồng cho vay số 260 ký ngày 09/9/2016 số tiền nợ gốc là 77.900.000đồng, tiền lãi 24.039.714đồng, phạt gốc quá hạn 3.427.864đồng, phạt lãi quá hạn 4.160.672đồng (Có bảng tính lãi chi tiết kèm theo). Ông T, bà D còn phải trả lãi suất tiếp theo cho Ngân hàng từ ngày 01/01/2020 cho đến khi trả nợ hết số nợ theo hợp đồng cho vay.

3.2. Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thì thấy: Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho khoản tiền vay theo Hợp đồng cho vay số 388 ký ngày 20/10/2015 và Hợp đồng cho vay số 260 ký ngày 09/9/2016, ông T, bà D đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 287/15/HĐTC/121-11 ngày 20/10/2015. Hợp đồng thế chấp thực hiện nghĩa vụ bảo đảm đối với Hợp đồng cho vay số 388/15 ký ngày 20/10/2015, các Hợp đồng cho vay khác được ký giữa bên A và B sau ngày Hợp đồng này có hiệu lực, như vậy Hợp đồng này cũng có giá trị pháp lý đảm bảo nghĩa vụ bảo đảm đối với Hợp đồng cho vay số 260 ký ngày 09/9/2016. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Phòng công chứng số 01, tỉnh Hải Dương, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Gia Lộc đảm bảo đúng trình tự thủ tục phù hợp theo quy định tại Điều 317, khoản 2 Điều 318, Điều 319, Điều 325, khoản 1 Điều 326 của Bộ luật dân sự 2015, Điều 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm thì việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm. Căn cứ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 287/HĐTC lập ngày 20/10/2015 thì tài sản ông T, bà D thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản tiền vay của hợp đồng tín dụng là quyền sử dụng đất diện tích 244m² và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 460, tờ bản đồ số 01, tại thôn Đ, xã L, huyện G, tỉnh Hải Dương (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 655045 do UBND huyện Gia Lộc cấp ngày 06/8/2007 mang tên ông Nguyễn Văn T bà Phạm Thị D). Bên thế chấp tài sản và bên nhận thế chấp tài sản có biên bản xác định giá trị tài sản trị giá là 2.152.000.000đồng, việc định giá chỉ làm cơ sở cấp hạn mức tín dụng, không có giá trị khi xử lý phát mại tài sản. Đối chiếu với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 287/HĐTC ngày 20/10/2015 có nội dung, hình thức phù hợp quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên, khi

đến thời hạn trả nợ bên vay vốn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền xử lý một phần hoặc toàn bộ tài sản thế chấp và thực hiện các quyền theo quy định tại Điều 4, Điều 5 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và quy định tại Điều 299, khoản 6 Điều 320 của Bộ luật dân sự 2015 và Điều 4 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ được bổ sung tại Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ. Căn cứ quá trình thực hiện Hợp đồng cho vay số 388 ngày 20/10/2015 và Hợp đồng cho vay số 260 ngày 09/9/2016 do ông T, bà D không thanh toán trả nợ tiền gốc và tiền lãi cho Ngân hàng theo thỏa thuận đã vi phạm quy định về nghĩa vụ trả nợ của bên vay. Nên Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản của ông T, bà D đã thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ. Căn cứ hợp đồng thế chấp tài sản thì diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T, bà D được UBND huyện Gia Lộc cấp là 244m², tuy nhiên theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/10/2019 thì thấy diện tích đất theo hiện trạng tại thửa đất ông T, bà D thế chấp có diện tích là 401,4m² so với diện tích 244m² đất thế chấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tăng lên 157,4m². Tài sản trên đất gồm: 01 nhà xây 02 tầng diện tích 102,6m², công trình phụ diện tích 43m², diện tích lán 9,3m², cổng xây 4,7 m x 2,0m. Quan điểm của UBND xã L, xác định diện tích đất có sự thay đổi giữa diện tích theo hiện trạng và diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trong quá trình sử dụng theo như bà Phạm Thị C xác định có sự đổi đất giáp ranh giữa gia đình ông T và gia đình bà Chiên là hộ liền kề, ngoài ra trong quá trình sử dụng gia đình ông T có lấn ra đất của tập thể, phần diện tích đất dôi dư chủ sử dụng đất ông T, bà D cũng chưa làm thủ tục hợp pháp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trong khi hiện nay ông T, bà D không có mặt tại địa phương. Người đại diện theo ủy quyền lại của Ngân hàng TMCP Q nhất trí quan điểm trong trường hợp nếu vợ chồng ông T, bà D không có khả năng thanh toán trả nợ, thì Ngân hàng cũng chỉ đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản quyền sử dụng đất và những tài sản gắn liền với đất thuộc phạm vi đã thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 287/15/HĐTC/121-11 ngày 20/10/2015 giữa ông T, bà D với Ngân hàng để thu hồi nợ là có căn cứ.

[4] Về án phí: Do bị đơn ông T và bà D có nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng TMCP Q số tiền 1.830.692.180 đồng nên phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm tranh chấp dân sự là 36.000.000 đồng + (1.030.692.180 x 3%) = 66.920.760 đồng. Yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q được chấp nhận nên không phải chịu tiền án phí sơ thẩm, hoàn lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Về lệ phí chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên HĐXX không đặt ra giải quyết.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; Điều 147; Điều 271, Điều 273, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 299, khoản 6 Điều 320 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 118 Luật các tổ chức tín dụng; Luật phí, lệ phí số 97/QH13 ngày 25/11/2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q.

2. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị D có nghĩa vụ thanh toán trả Ngân hàng TMCP Q, địa chỉ Số A – B, Bà T, phường H, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, tổng số tiền còn nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 31/12/2019) là 1.830.692.180 đồng trong đó Hợp đồng cho vay số 388/15/HĐCV ký ngày 20/10/2015 số tiền nợ gốc còn là 1.097.400.000 đồng, tiền lãi 451.948.365 đồng, phạt gốc quá hạn 36.726.135 đồng, phạt lãi quá hạn 135.089.430 đồng. Hợp đồng cho vay số 260/16/HĐCV ký ngày 09/9/2016 số tiền nợ gốc còn là 77.900.000 đồng, tiền lãi là 24.039.714 đồng, phạt gốc quá hạn 3.427.864 đồng, phạt lãi quá hạn 4.160.672 đồng. Ông T, bà D còn phải tiếp tục chịu lãi suất tiếp theo từ ngày 01/01/2020 theo thỏa thuận tại hợp đồng cho vay của số tiền còn nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thanh toán hết số tiền nợ gốc.

3. Về xử lý tài sản bảo đảm: Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị D, không thực hiện nghĩa vụ thanh toán trả số nợ trên thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mãi tài sản ông T, bà D đã thế chấp để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 460, tờ bản đồ số 01 diện tích 244m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 655045 do UBND huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương cấp ngày 06/8/2007 mang tên ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị D. Nếu phát mãi tài sản thế chấp không đủ để thanh toán nghĩa vụ trả nợ thì ông T, bà D tiếp tục phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền còn thiếu, nếu thừa thì trả lại cho ông T, bà D.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị D phải chịu 66.920.760 đồng tiền án phí sơ thẩm dân sự. Hoàn trả Ngân hàng TMCP Q số tiền 30.580.000 đồng tạm ứng án phí, theo biên lai thu số AA/2017/0008588 ngày 09/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Lộc.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười năm ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

“ 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 thoả 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:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- VKSND huyện Gia Lộc;
- Thi hành án dân sự huyện Gia Lộc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Đỗ Thị Minh Yến

Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/9/2018 của bị đơn ông Nguyễn Đức Lập trình bày: Ông và bà Nguyễn Thị Phượng là vợ chồng, vợ ông làm nghề kinh doanh buôn bán có giấy phép đăng ký kinh doanh do Phòng Tài chính kế hoạch huyện Gia Lộc cấp ngày 01/02/2014. Thời gian ngày 27/10/2016 vợ chồng ông có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Đông Nam Á, chi nhánh Hải Dương vay số tiền là 600.000.000đồng, mục đích sử dụng vốn vay là bổ sung vốn kinh doanh măn, miến, mộc nhĩ, nấm, gia vị, hàng khô; thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày 28/10/2016 đến ngày 28/10/2017; lãi suất vay thỏa thuận tại giấy nhận nợ ngày 28/10/2016 là 11,5%, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và tính trên phần dư nợ quá hạn (bao gồm cả dư nợ gốc và lãi quá hạn), Phạt chậm trả được áp dụng theo quy định của SeABank từng thời kỳ.

Ngày 28/10/2016 Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - chi nhánh Hải Dương đã giải ngân cho vợ chồng ông số tiền vay trên bằng hình thức chuyển vào tài khoản của bà Đoàn Thị Lê Phương, theo số tài khoản 32000014237359 mở tại SeABank T Đông, thể hiện trên giấy nhận nợ số 1630100009.

Khi vợ chồng ông ký hợp đồng tín dụng vay số tiền trên của Ngân hàng SeABank, do vợ chồng ông không có tài sản thế chấp cho Ngân hàng nên vợ chồng ông Nguyễn Văn Trường và bà Đoàn Thị Ngân (ông Trường là em trai bà Phượng, bà Ngân là em dâu bà Phượng) đã đồng ý dùng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của vợ chồng ông Trường, bà Ngân, tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 21, diện tích 166,7m², địa chỉ thôn Hội Xuyên, thị trấn Gia Lộc, huyện Gia Lộc, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL687227 do UBND huyện Gia Lộc cấp ngày 21/01/2009 mang tên ông Nguyễn Văn Trường và bà Đoàn Thị Ngân. Tài sản trên đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất huyện Gia Lộc, được công chứng tại phòng công chứng số 1 để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán trả nợ

cho Ngân hàng khoản tiền vay 600.000.000đồng của bà Phượng và ông đã vay.

Theo cam kết khi vay vốn, người vay sử dụng vốn vay đúng mục đích, trả nợ lãi và gốc đúng hạn, thực hiện các cam kết theo đúng nội dung thỏa thuận trong hợp đồng. Sau khi vay số tiền trên, vợ ông là người thanh toán trả cho Ngân hàng được bao nhiêu ông không biết vì vợ ông là người trực tiếp kinh doanh buôn bán. Theo như Ngân hàng cung cấp vợ ông đã trả cho Ngân hàng được số tiền là 23.620.870 đồng tiền lãi. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông phải có nghĩa vụ thanh toán trả nợ Ngân hàng tạm tính đến ngày 25/9/2018, tổng là 751.834.824đồng (trong đó dư nợ gốc là 600.000.000đ, dư nợ lãi là 151.834.824 đồng), ông hoàn toàn nhất trí, không có ý kiến thắc mắc gì, tuy nhiên do hiện nay vợ ông làm ăn, buôn bán bị thua lỗ nên đã bỏ nhà đi tính đến nay là hơn một năm, hiện vợ ông làm gì, ở đâu cũng không cho ông biết địa chỉ và cũng không liên lạc gì với ông. Do vậy quan điểm của ông đề nghị Ngân hàng xem xét, tạo điều kiện cho gia đình ông mỗi tháng trả nợ Ngân hàng số tiền 6.000.000đồng, thời gian trả nợ bắt đầu từ tháng 01/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ trên. Nếu như vợ chồng ông làm ăn được thì vợ chồng ông sẽ có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng thời gian sớm hơn. Nếu Ngân hàng không đồng ý với quan điểm của ông, Ngân hàng yêu cầu phải xử lý tài sản thế chấp thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quan điểm của ông Trưởng và bà Ngân.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/9/2018 của bà Đoàn Thị Ngân là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa trình bày: Bà và ông Nguyễn Văn Trưởng trước thời điểm tháng 12/2017 là quan hệ vợ chồng. Thời gian ngày 27/10/2016 vợ chồng bà Phượng, ông Lập ký hợp đồng tín dụng ngắn hạn vay số tiền 600.000.000đồng tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – chi nhánh Hải Dương, mục đích vay vốn để bà Phượng làm ăn kinh doanh. Tại thời điểm vay vốn do vợ chồng bà Phượng không có tài sản bảo đảm nên bà và ông Trưởng lúc đó còn là vợ chồng đã đồng ý dùng tài sản chung của hai vợ chồng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 21 diện tích 166,7m²; địa chỉ thửa đất tại thôn Hội Xuyên, thị trấn Gia Lộc, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương (nay là số 22/173, phố Cuối, khu 6, thị trấn Gia Lộc, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 687227 do UBND huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương cấp ngày 21/01/2009 mang tên ông Trưởng và bà để thế chấp cho SeABank. Sau khi vay vốn của Ngân hàng, do bà Phượng làm ăn thua lỗ không có khả năng thanh toán nên năm 2017 bà Phượng đã bỏ đi khỏi địa phương không cho gia đình biết tin tức địa chỉ. Sau khi bà Phượng bỏ đi, Ngân hàng đã nhiều lần thông báo cho vợ chồng bà mang tiền thanh toán

khoản tiền vay của bà Phụng để Ngân hàng giải chấp tài sản của bà và ông Trường đã thế chấp. Tháng 12/2017 bà và ông Trường mâu thuẫn đã ra Tòa án làm thủ tục ly hôn, tài sản chung của bà và ông Trường cũng chưa đề nghị giải quyết vì đã mang thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản vay 600.000.000đồng của bà Phụng và ông Lập. Do bà Phụng và ông Lập không thanh toán khoản tiền vay của Ngân hàng, nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà Phụng, ông Lập thanh toán trả nợ 600.000.000đồng tiền gốc và lãi suất phát sinh của khoản tiền vay theo hợp đồng tín dụng nên bà đề nghị ông Lập và bà Phụng phải trả tiền cho Ngân hàng trả lại tài sản thế chấp cho bà và ông Trường. Nếu bà Phụng, ông Lập không trả tiền vay cho Ngân hàng, Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản chung của bà và ông Trường đã thế chấp cho Ngân hàng, bà cũng phải đồng ý. Nếu số tiền phát mãi tài sản còn thừa thì Ngân hàng trả cho bà và ông Trường, nếu thiếu thì bà Phụng và ông Lập phải tiếp tục trả cho Ngân hàng.

Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Phụng, do bà Phụng vắng mặt tại địa phương nên Tòa án không thực hiện tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà Phụng, thân nhân của bà Phụng cũng từ chối nhận các văn bản do Tòa án tổng đạt cho bà Phụng nên Tòa án đã làm đầy đủ các thủ tục quy định theo quy định tại Điều 179 của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ địa chỉ của bị đơn do nguyên đơn cung cấp được ghi trong Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản tại thời điểm bà Phụng và ông Lập giao kết với Ngân hàng để vay vốn, nên mặc dù bà Phụng bỏ đi làm ăn xa nhưng không thông báo địa chỉ cho nguyên đơn cũng như thân nhân của mình biết nên bà Phụng không có bản tự khai, không có quan điểm gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Trường, sau khi Tòa án thụ lý vụ án, ông Trường đã được Tòa án tổng đạt trực tiếp thông báo về việc thụ lý vụ án và giấy triệu tập của Tòa án nhân dân huyện Gia Lộc, ông Trường đã biết Tòa án nhân dân huyện Gia Lộc thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp kinh doanh thương mại nhưng sau đó ông Trường bỏ nhà đi làm ăn không cho gia đình, địa phương biết địa chỉ nên ông Trường không có bản tự khai cũng như quan điểm gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án, theo yêu cầu của nguyên đơn, ngày 26/10/2018, Tòa án nhân dân huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản ông Trường và bà Ngân thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1630100009/HĐTC ngày 27/10/2016 thì thấy: Do ông Trường và bà Ngân đã ly hôn từ tháng 12/2017, tài sản ông Trường và bà Ngân thế chấp cho Ngân hàng, ông Trường vẫn quản lý sử dụng nhưng do ông Trường bỏ nhà đi làm ăn, nhà khóa cổng, khóa cửa nên các T. viên tham gia buổi xem xét thẩm định tại chỗ không vào được bên trong mà

phải đứng bên ngoài quan sát để mô tả, tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ bà Ngân xác định toàn bộ tài sản nhà đất của bà và ông Trương từ khi thế chấp cho SeABank đến nay vẫn giữ nguyên hiện trạng không có biến động gì so với thời điểm đăng ký thế chấp cho Ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gia Lộc có quan điểm: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, HĐXX và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn chấp hành đầy đủ quy định về quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Lập và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngân đã thực hiện quyền nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bà Phụng, ông Trương không thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeABank): Buộc bà Phụng và ông Lập phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền gốc và tiền lãi theo hợp đồng tín dụng số 1630100009/HĐTC ngày 27/10/2016 tính đến ngày xét xử sơ thẩm 26/11/2018 tổng cộng tiền nợ gốc và lãi suất phát sinh theo hợp đồng là 771.036.860 đồng. Bà Phụng và ông Lập còn phải tiếp tục trả lãi tiếp theo cho đến khi thanh toán xong hợp đồng.

Về xử lý tài sản thế chấp: Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật nếu bà Phụng và ông Lập không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ trên thì Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeABank) có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Lộc tiến hành phát mại tài sản của ông Trương và bà Ngân đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1630100009/HĐTC ngày 27/10/2016 để thu hồi nợ. Nếu tài sản thế chấp phát mại không đủ để thanh toán nghĩa vụ trả nợ thì bà Phụng và ông Lập phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho SeABank số tiền còn thiếu. Nếu thừa thì trả lại cho ông Trương và bà Ngân.

Về án phí: Bà Phụng và ông Lập phải chịu án phí sơ thẩm kinh doanh thương mại theo quy định của pháp luật. Hoàn trả SeABank số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, nghe ý kiến trình bày của nguyên đơn, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]Về tố tụng: Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á(SeABank) được phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch đầu tư T phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần. Các hoạt động chính của SeABank trong đó có hoạt động cấp tín dụng cho vay. Bà Nguyễn Thị Phụng là Hộ kinh doanh cá thể được Phòng Tài chính – Kế hoạch

UBND huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ngày 01/02/2014, ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh măng, miến, nước mắm, mì chính, gia vị, bánh kẹo, hàng khô. Ngày 27/10/2016 bà Phượng và ông Lập ký hợp đồng hạn mức tín dụng ngắn hạn vay Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Hải Dương số tiền 600.000.000đồng mục đích vay, bổ sung vốn kinh doanh măng, miến, mộc nhĩ, nấm, gia vị các loại. Do bà Phượng và ông Lập không thực hiện nghĩa vụ thanh toán như thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng TMCP Đông Nam Á khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Phượng và ông Lập trả nợ tiền gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận nên theo quy định tại khoản 1 Điều 30 và điểm b khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Giao dịch dân sự giữa Ngân hàng TMCP Đông Nam Á với bà Nguyễn Thị Phượng và ông Nguyễn Đức Lập được xác lập trước ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực do bà Phượng và ông Lập đang phải thực hiện nghĩa vụ thỏa thuận trong hợp đồng giao kết giữa các bên, nội dung và hình thức của Hợp đồng phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 nên HĐXX áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án là phù hợp với điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Bà Phượng và ông Lập là bị đơn trong vụ kiện có địa chỉ nơi cư trú tại số 20/173, phố Cuối, khu 6, thị trấn Gia Lộc, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương đã được ghi trong hợp đồng tín dụng. Bà Ngân và ông Trưởng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có địa chỉ nơi cư trú tại số 22/173, phố Cuối, khu 6, thị trấn Gia Lộc, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương đã được ghi trong hợp đồng thế chấp tài sản, hiện nay bà Phượng và ông Trưởng bỏ địa chỉ nơi cư trú đi làm ăn nhưng không thông báo địa chỉ mới cho người khởi kiện, chính quyền địa phương và thân nhân của mình biết, điều đó chứng tỏ bà Phượng và ông Trưởng cố tình giấu địa chỉ. Tòa án có công văn xác minh tại cục xuất nhập cảnh – Bộ công an thì thấy trong cơ sở dữ liệu Cục quản lý xuất nhập cảnh quản lý không có thông tin cấp hộ chiếu và xuất nhập cảnh của bà Nguyễn Thị Phượng. Căn cứ quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, mặc dù bà Phượng, ông Trưởng vắng mặt, Tòa án nhân dân huyện Gia Lộc thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục chung là có căn cứ. Thân nhân của bà Phượng, ông Trưởng đã từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án tổng đạt cho bà Phượng, ông Trưởng, Tòa án đã thực hiện niêm yết công khai các văn

bản tố tụng cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đảm bảo thời gian theo quy định tại Điều 176 của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng bà Phụng, ông Trương vẫn vắng mặt. Bị đơn ông Lập vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, có đơn xin hoãn phiên tòa với lý do chờ bà Phụng về tham gia trình bày quan điểm nguyện vọng trước tòa, việc đề nghị xin hoãn phiên tòa của ông Lập không thuộc các trường hợp quy định tại Điều 233 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà Phụng, ông Trương, ông Lập là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]Về nội dung:

2.1. Xét Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 1630100009/HĐTD ngày 27/10/2016, Giấy nhận nợ ngày 28/10/2018 thì thấy: Ngày 27/10/2016 bà Phụng và ông Lập ký Hợp đồng tín dụng vay Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Hải Dương số tiền 600.000.000đồng. Trên cơ sở hợp đồng mua bán ngày 20/9/2016 giữa bên bán hàng bà Đoàn Thị Lê Phương và bên mua hàng bà Nguyễn Thị Phụng và giấy ủy nhiệm chi của bà Nguyễn Thị Phụng, SeABank – Chi nhánh Hải Dương đã giải ngân số tiền 600.000.000đồng chuyển vào tài khoản số 32000014237359 của bà Đoàn Thị Lê Phương mở tại SeABank- Chi nhánh Hải Dương. Tại thời điểm giao kết hợp đồng giữa bên cho vay vốn SeABank – Chi nhánh Hải Dương và bên vay vốn vợ chồng bà Phụng, ông Lập thực hiện trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp quy định tại các Điều 116, Điều 117 của Bộ luật dân sự, các Điều 90,91,93,95 Luật các tổ chức tín dụng nên có giá trị pháp lý làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng.

Đối chiếu với các điều khoản trong hợp đồng tín dụng ngắn hạn, giấy nhận nợ cũng như quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bên vay bà Phụng đã thanh toán trả SeABank số tiền 23.620.870 đồng tiền lãi, ngoài ra bà Phụng và ông Lập không trả Ngân hàng được đồng nào như vậy bà Phụng và ông Lập đã vi phạm thời hạn trả nợ theo thỏa thuận tại Điều 5 và Điều 6 của Hợp đồng tín dụng và nội dung cam kết của bên vay trong giấy nhận nợ. Bị đơn ông Nguyễn Đức Lập xác định khoản tiền vợ ông là bà Phụng và ông đồng đứng tên vay 600.000.000đồng của SeABank là đúng, tuy nhiên do vợ ông làm ăn thua lỗ, mất khả năng thanh toán hiện đã bỏ nhà đi làm ăn kinh tế để kiếm tiền trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông phải thanh toán tiền nợ gốc và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng, ông không có ý kiến gì. Ông Lập đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho gia đình ông từ tháng 01/2019 mỗi tháng trả Ngân hàng 6.000.000đồng nhưng người đại diện theo ủy quyền lại của SeABank không nhất trí bởi lẽ khoản tiền vay đã quá hạn nhưng

bên vay không thanh toán trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Phượng và ông Lập phải thanh toán trả nợ để Ngân hàng thu hồi vốn là có căn cứ.

Theo các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp về thông tin dư nợ đối với khoản tiền vay của bà Phượng và ông Lập và phải trả cụ thể: Số tiền còn nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm(26/11/2018) bao gồm nợ gốc 600.000.000đồng; tiền lãi suất trong hạn là 46.351.789 đồng, lãi suất quá hạn là 124.685.071 đồng. Tổng cộng số tiền nợ gốc và tiền lãi suất bà Phượng, ông Lập phải trả là 771.036.860 đồng. Bà Phượng và ông Lập còn phải trả lãi phát sinh tiếp theo từ ngày 27/11/2018 đến ngày bà Phượng, ông Lập trả nợ hết số nợ gốc còn lại cho SeABank với lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng hạn mức tín dụng ngắn hạn. Yêu cầu của SeABank có căn cứ nên buộc bà Phượng và ông Lập phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền trên cho SeABank là phù hợp pháp luật.

2.3. Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thì thấy: Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản tiền vay của bà Phượng và ông Lập, ông Nguyễn Văn Trường và bà Đoàn Thị Ngân đã đồng ý dùng tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân để thế chấp cho bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Hải Dương bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1630100009/HĐTC ngày 27/10/2016. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Hải Dương, tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Gia Lộc) đảm bảo đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 323 của Bộ luật dân sự; Điều 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm thì việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm. Như vậy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1630100009/HĐTC ngày 27/10/2016 có giá trị pháp lý kể từ thời điểm Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Gia Lộc chứng nhận đăng ký thế chấp ngày 27/10/2016. Căn cứ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1630100009/HĐTC ngày 27/10/2016 thì tài sản ông Trường và bà Ngân thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản tiền vay của hợp đồng tín dụng là quyền sử dụng diện tích 166,7m² đất ở, thửa đất số 11, tờ bản đồ số 21, địa chỉ thửa đất: Thôn Hội Xuyên, thị trấn Gia Lộc, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương(nay là số 22/173, phố Cuối, khu 6, thị trấn Gia Lộc, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương), tài sản gắn liền với đất công trình nhà bê tông cốt thép 2,5 tầng, diện tích xây dựng 60m² (Theo biên bản định giá tài sản bảo đảm ngày 26/10/2016). Bên thế chấp tài sản và bên nhận thế chấp tài sản

thỏa thuận định giá trị giá 1.010.000.000đồng, việc định giá chỉ làm cơ sở xác định mức cho vay tối đa, không có giá trị khi phát mại tài sản. Đối chiếu với quy định của pháp luật thì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1630100009/HĐTC ngày 27/10/2016 có nội dung, hình thức phù hợp quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên, khi đến thời hạn trả nợ bên vay vốn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì SeABank được quyền xử lý một phần hoặc toàn bộ tài sản thế chấp và thực hiện các quyền của SeABank theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và quy định tại các Điều 299, Điều 323 Bộ luật dân sự và Điều 4 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 được sửa đổi bổ sung tại Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm .

Căn cứ quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 1630100009/HĐTC ngày 27/10/2016 thì bà Phụng và ông Lập không thanh toán trả nợ tiền gốc và tiền lãi đúng hạn cho Ngân hàng đã vi phạm quy định về nghĩa vụ trả nợ của bên vay. Do vậy nếu bà Phụng và ông Lập không thanh toán trả nợ, SeABank có quyền yêu cầu xử lý tài sản của ông Trưởng và bà Ngân đã thế chấp để thu hồi nợ là phù hợp quy định tại Điều 7 của hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa ông Trưởng và bà Ngân với SeABank là có căn cứ. Mặc dù hiện nay ông Trưởng và bà Ngân đã được Tòa án nhân dân huyện Gia Lộc giải quyết ly hôn tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 192/2017/QĐST- HNGĐ ngày 01/12/1997, tại thời điểm vợ chồng ông Trưởng và bà Ngân ly hôn, vợ chồng ông Trưởng và bà Ngân có tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 11 tờ bản đồ số 21, địa chỉ thửa đất: Thôn Hội Xuyên, thị trấn Gia Lộc, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương (Nay là số 22/173, phố Cuối, khu 6, thị trấn Gia Lộc, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương) nhưng ông Trưởng, bà Ngân đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản vay 600.000.000đồng của bà Phụng, ông Lập nên khi giải quyết vụ án ly hôn, ông Trưởng, bà Ngân cũng chưa có yêu cầu Tòa án giải quyết về tài sản chung. Do vậy nếu bà Phụng và ông Lập không thanh toán trả nợ, ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản ông Trưởng và bà Ngân thế chấp, số tiền bán tài sản còn thừa sẽ trả lại cho ông Trưởng và bà Ngân để hai bên tự phân chia nếu thiếu thì bà Phụng, ông Lập phải trả nợ tiếp cho đến khi thanh toán xong khoản tiền vay theo hợp đồng tín dụng là phù hợp pháp luật.

[3] Về án phí: Bị đơn bà Nguyễn Thị Phụng và ông Nguyễn Đức Lập có nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng TMCP Đông Nam Á số tiền gốc, lãi tính đến ngày 26/11/2018 là 771.036.860 đồng nên phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm

kinh doanh thương mại cụ thể số tiền án phí bà Phụng và ông Lập phải chịu là $20.000.000đ + (371.036.860đ \times 4\%) = 34.841.500đ$. Yêu cầu của nguyên đơn SeABank được chấp nhận nên không phải chịu tiền án phí sơ thẩm kinh doanh thương mại, hoàn lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 30; 147; 271, 273, khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, các Điều 116, 117, 274, khoản 1 Điều 275, Điều 280, khoản 2 Điều 292, Điều 299, 317, khoản 1 Điều 318, Điều 319, 320, 322, khoản 7 Điều 323 của Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 4, Điều 306 Luật thương mại, các Điều 90, 91, 93, 95 Luật các tổ chức tín dụng. Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeABank)

Buộc bà Nguyễn Thị Phụng và ông Nguyễn Đức Lập có nghĩa vụ thanh toán trả Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á số tiền nợ gốc là 600.000.000đồng; tiền lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn còn lại là 171.036.860 đồng. Tổng cộng số tiền nợ gốc và tiền lãi suất bà Phụng và ông Lập phải trả tính đến ngày xét xử sơ thẩm 26/11/2018 là 771.036.860 đồng và phải tiếp tục chịu lãi hàng tháng trên số nợ gốc chưa thanh toán theo hợp đồng tín dụng đã ký đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ gốc.

2. Về xử lý tài sản bảo đảm: Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật bà Nguyễn Thị Phụng và ông Nguyễn Đức Lập, không thực hiện nghĩa vụ thanh toán trả số nợ trên thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Lộc, tiến hành phát mại tài sản của ông Nguyễn Văn Trường và bà Đoàn Thị Ngân đã thế chấp để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng diện tích 166,7m² đất ở, thửa đất số 11, tờ bản đồ số 21, địa chỉ thửa đất: Thôn Hội Xuyên, thị trấn Gia Lộc, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương (Nay là số 22/173, phố Cuối, khu 6, thị trấn Gia Lộc, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 687227 do UBND huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương cấp ngày 21/01/2009 mang tên ông Nguyễn Văn Trường và bà Đoàn Thị Ngân, tài sản gắn liền với đất công trình nhà bê tông cốt thép 2,5 tầng, diện tích xây dựng 60m². Nếu phát mại tài sản thế chấp không đủ để thanh toán nghĩa vụ trả nợ thì bà Phụng, ông Lập tiếp tục phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á số tiền còn thiếu, nếu thừa thì trả lại cho ông Trường và bà Ngân.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Phụng và ông Nguyễn Đức Lập phải chịu 34.841.500 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân

hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á số tiền 16.473.000 đồng tạm ứng án phí, theo biên lai thu số AB/2017/0003413 ngày 07/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Lộc.

4. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười năm ngày kể từ ngày tuyên án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Đoàn Thị Ngân có quyền kháng cáo về phần có liên quan trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn – ông Nguyễn Đức Lập và bà Nguyễn Thị Phương được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Trường được quyền kháng cáo bản án về phần có liên quan trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Áp dụng Điều 26 Luật thi hành án dân sự: “ 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:

- VKSND huyện Gia Lộc,
- Thi hành án dân sự huyện Gia Lộc
- Các đương sự,
- Lưu hồ sơ.

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

Đỗ Thị Minh Yến

