

Bản án số: **47 /2018/DS-ST.**  
Ngày: 23/7/2018  
Về việc: *Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TUYÊN QUANG, TỈNH TUYÊN QUANG**

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

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Tạ Hồng Chiến**

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà **Lý Thúy Hà**  
2. Bà **Lê Thị Thảo**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Triệu Thị Thúy Tình** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa:* Bà **Nông Thị Hương** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17, 18 và 23 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 75/2017/TLST- DS, ngày 23 tháng 10 năm 2017, về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2018/TLST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2018, giữa các đương sự:

\* *Nguyên đơn:* **Ngân hàng B.**

Địa chỉ: số 35 đường H, phường L, quận H, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức . - Chức vụ: Tổng Giám đốc (vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Đức H. - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Tuyên Quang (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 6, đường C, phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang

Người được uỷ quyền lại: 1. Ông Đào Anh Tuấn, sinh năm 1983 - Chức vụ: Trưởng phòng quản lý rủi ro (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 10, phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang

2. Bà Nguyễn Thúy Lan, sinh năm 1988 - Chức vụ: Chuyên viên quản lý khách hàng (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 2, phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang

\* *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Th**, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 1, phường H, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

\* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông **Trần Việt B**, sinh năm 1968 và bà **Nguyễn Thị Hồng T**, sinh năm 1972 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 3, phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang

\* *Người làm chứng*: Anh **Hà H**, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 8, phường M, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Ngày 16/01/2014, ông Trần Viết B., bà Nguyễn Thị Hồng T, bà Nguyễn Thị Th. và Ngân hàng B. chi nhánh Tuyên Quang có ký kết hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/HĐ ngày 16/01/2014 với nội dung ông B. và bà T. đồng ý thế chấp Quyền sử dụng đất của thửa đất số 73b, diện tích 93,7m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 3, thuộc tổ 33, phường T, thành phố T, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) số 447140 do UBND thị xã T. (nay là thành phố T) cấp ngày 01/3/2004 mang tên Trần Viết Bình (là tài sản của ông B. bà T.) cho Ngân hàng B. để đảm bảo cho khoản tiền vay đã, đang và sẽ phát sinh trong tương lai theo hợp đồng tín dụng giữa bà Th. với Ngân hàng B. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang.

Ngày 17 tháng 01 năm 2014, bà Nguyễn Thị Th và Ngân hàng B. có ký kết hợp đồng tín dụng số 01/2014/HĐ ngày 17/01/2014 với nội dung bà Th. vay Ngân hàng B. số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), mục đích sửa chữa nhà và mua vật dụng kinh doanh nhà hàng ăn uống, thời hạn vay 36 tháng; lãi suất 13,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; phương thức trả nợ: trả nợ gốc 06 tháng 1 lần vào ngày 17, số tiền 50.000.000 đồng/lần; lãi vay được trả định kỳ tháng 1 lần vào ngày 17. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/HĐ ngày 16/01/2014 giữa ông Trần Viết B, bà Nguyễn Thị Hồng T, bà Nguyễn Thị Th. và Ngân hàng B.

Cùng ngày 17 tháng 01 năm 2014 bà Nguyễn Thị Th. có viết 01 Giấy cam kết với nội dung bà Th. xin được nợ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đến ngày 17/02/2014 sẽ nộp cho Ngân hàng B. Ngân hàng B. đã giải ngân cho bà Th. vay vốn với số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Ngày 25/02/2014 Ngân hàng B. kiểm tra việc sử dụng vốn vay của bà Th, qua kiểm tra thể hiện: *Cửa hàng của bà Th. vẫn chưa hoàn thiện và chưa đi vào hoạt động kinh doanh được; khách hàng không thực hiện đúng mục đích sử dụng vốn vay như đã cam kết.* Đồng thời Ngân hàng B. đã yêu cầu bà Th. *có trách nhiệm thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi trước thời hạn.*

Quá trình thực hiện hợp đồng bà Th. có trả tiền lãi hàng tháng đến ngày 31/12/2014, ngày 7/8/2014 bà Th. trả được 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) tiền gốc. Sau đó bà Th. không trả được tiền gốc, tiền lãi lần nào.

Ngày 09/12/2015 giữa đại diện Ngân hàng B., ông B., bà Th. có lập biên bản làm việc về việc bà Th. đã vi phạm mục đích sử dụng vốn vay và thanh toán chậm gốc và lãi cho Ngân hàng B., hẹn đến ngày 15/12/2015 bà Th. phải có nghĩa vụ trả toàn bộ số tiền gốc và lãi cho ngân hàng B. theo quy định của pháp luật.

Sau đó, Ngân hàng B. đã nhiều lần đôn đốc và yêu cầu bà Th. trả nợ được thể hiện bằng các Thông báo trả nợ và các Biên bản làm việc nhưng bà Th. không trả được tiền. Ngân hàng B. cũng đã nhiều lần yêu cầu ông B. và bà T. giao tài sản đảm bảo để ngân hàng B. xử lý thu hồi nợ nhưng ông B. và bà T. không đồng ý. Ngày 08/8/2017 Ngân hàng B. có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ

thanh toán số tiền nợ gốc và lãi cho Ngân hàng B. theo hợp đồng tín dụng số 01/2014/HĐ ngày 17/01/2014, nếu không thanh toán được thì đề nghị Tòa án giải quyết cho ngân hàng B. có quyền chủ động hoặc thông qua Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền để xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất của ông Trần Việt B. và bà Nguyễn Thị Hồng T. để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

***Quá trình giải quyết và tại phiên tòa đại diện Ngân hàng B. trình bày:***

Tháng 01/2014, Ngân hàng B. nhận được hồ sơ xin vay vốn của bà Nguyễn Thị Th về việc bà Th. xin vay 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), mục đích sửa chữa nhà và mua vật dụng kinh doanh nhà hàng ăn uống, tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất tại thửa đất 73b thuộc tổ 33, phường Tân Quang, GCNQSD đất mang tên Trần Việt Bình. Sau khi thẩm định hồ sơ, tài sản đảm bảo, địa điểm kinh doanh, căn cứ văn bản số 2333/QĐ-NHBL2 ngày 16/7/2012 của Tổng giám đốc Ngân hàng B. thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam, ngày 17/01/2014 Ngân hàng B. BIDV – Tuyên Quang đã ký kết hợp đồng tín dụng số 01/2014/HĐ ngày 17/01/2014 với bà Nguyễn Thị Th và đã giải ngân cho bà Th. vay số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Do bà Th. là cá nhân kinh doanh, khi ký hợp đồng bà Th. không xuất trình được Giấy phép kinh doanh nên đã viết 01 giấy cam kết hẹn đến ngày 17/02/2014 sẽ giao nộp cho Ngân hàng B. Khi ký hợp đồng tín dụng chỉ có mình bà Th. ký, ông Lưu Quang T. không ký vì bà Th. là cá nhân kinh doanh, ông T. không có liên quan gì đến khoản tiền này. Quá trình thực hiện hợp đồng bà Th. chỉ trả được tiền gốc của phân kỳ đầu và tiền lãi đến ngày 31/12/2014, sau đó bà Th. không trả được tiền lãi và gốc như đã cam kết. Ngân hàng B. đã nhiều lần yêu cầu bà Th. trả tiền nhưng bà Th. trình bày do sức khỏe yếu, phải đi điều trị bệnh thường xuyên nên đã sử dụng tiền vốn vay vào mục đích khác, không sử dụng vào việc kinh doanh nên không có khả năng trả được nợ.

Nay Ngân hàng B. khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Th phải thanh toán số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 17/7/2018 là **398.227.322** đồng (Ba trăm chín mươi tám triệu hai trăm hai mươi bảy nghìn ba trăm hai mươi hai đồng), trong đó nợ gốc là 250.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 107.205.100 đồng, lãi quá hạn là 41.022.222 đồng và lãi phát sinh tính đến ngày giải quyết xong vụ án. Trường hợp bà Nguyễn Thị Th không thực hiện đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên thì yêu cầu Tòa án giải quyết cho Ngân hàng B. có quyền chủ động hoặc thông qua Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền để xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 73b, tờ bản đồ số 3, thuộc tổ 33, phường T, thành phố T đã được thế chấp với Ngân hàng B. để thu hồi nợ theo quy định.

***Bị đơn bà Nguyễn Thị Th. trình bày:*** Đầu năm 2014 ông B. có nhờ bà vay hộ tiền ngân hàng B. để làm ăn, thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất của ông B. Hai bên đã thống nhất bà đứng ra ký vay Ngân hàng B. số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), Sau khi lấy được tiền bà đã đưa cho ông B, số tiền này hoàn toàn do ông B. cầm và sử dụng vào mục đích gì bà không biết, chỉ biết sau đó ông B. có xây nhà 3 tầng kiên cố trên diện tích đất ông B. đã thế chấp cho Ngân hàng B. Sau khi vay được tiền bà cũng đã cố gắng dùng tiền cá nhân trả được cho Ngân hàng B. 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) tiền gốc và tiền lãi đến hết năm 2014. Sau đó, do kinh tế khó khăn nên bà đã không trả được nợ gốc và lãi cho Ngân hàng B. Nay Ngân hàng B. khởi kiện yêu cầu bà có nghĩa vụ trả toàn bộ số tiền nợ cả gốc và lãi là 398.227.322 đồng và lãi phát sinh theo quy định, bà hoàn toàn đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng B. Tuy nhiên hiện nay bà không có việc làm, không có thu nhập, không có tài sản gì do vậy bà không có khả năng

thanh toán nợ cho Ngân hàng B. Bà đề nghị Toà án giải quyết xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất ông Trần Viết B. và bà Nguyễn Thị Hồng T. đã thế chấp với Ngân hàng B. để thu hồi nợ trả cho ngân hàng B. Việc bà vay và sử dụng khoản tiền vay ngân hàng B. như thế nào chồng bà, ông Trần Quang Thắng không biết gì, ông T. không có liên quan gì đến khoản tiền này.

**\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Trần Viết B, bà Nguyễn Thị Hồng T. trình bày:** Do mối quan hệ quen biết với vợ chồng ông Lưu Quang T. và bà Nguyễn Thị Th. đầu năm 2014, ông T. và bà Th. có đến nhà ông bà chơi và nói chuyện mở quán bán hàng ăn nên cần tiền vốn nhưng không có tài sản thế chấp để vay Ngân hàng B, ông T, và bà Th. có nói với ông bà nếu mở được quán thì tạo điều kiện cho ông B. xuống làm việc để có việc làm, vì hiện tại ông B. không có việc làm lại vướng vào tệ nạn ma túy và vừa đi cải tạo về. Ông bà đã đồng ý thế chấp tài sản của mình là Quyền sử dụng đất tại tổ 3, phường T, thành phố T, đã được cấp GCNQSD đất mang tên Trần Viết B. cho bà Th. vay tiền. Khi ký kết hợp đồng thế chấp tài sản thì chỉ có đất không, không có tài sản gì trên đất. Tháng 6/2014 (âm lịch), do nhu cầu sinh hoạt hàng ngày, ông bà đã xây nhà 3 tầng kiên cố trên đất đến tháng 3/2015 (âm lịch) thì hoàn thành. Trong thời gian xây nhà ông Hà H. - cán bộ tín dụng Ngân hàng B. có biết và không có ý kiến gì, ông bà còn nhờ anh H. phô tô GCNQSD đất để làm hồ sơ xin cấp phép xây dựng.

Sau khi được Ngân hàng B. cho vay tiền ông bà không thấy bà Th. mở quán bán hàng nên có nói với ông Hà Hải và yêu cầu Ngân hàng B. thu hồi lại vốn vay và trả lại GCNQSD đất cho ông bà. Khoảng một thời gian sau ông bà thấy ngân hàng B. gọi ông bà và bà Th. đến làm việc, bà Th. có nói số tiền vay bà đã sử dụng vào mục đích khác. Nay trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B. ông bà không nhất trí, đề nghị bà Th. có nghĩa vụ trả khoản tiền nợ cho Ngân hàng B. và đề nghị Ngân hàng B. trả lại GCNQSD đất cho ông bà. Ông bà không đồng ý xử lý tài sản thế chấp của ông bà .

**\* Người làm chứng ông Hà Hải trình bày:** Thời gian năm 2013 – 2016 ông làm cán bộ tín dụng phụ trách địa bàn phường Hưng Thành. Ông có được làm thủ tục cho bà Nguyễn Thị Th. vay vốn cụ thể: Khi bà Th. có yêu cầu được vay vốn để sửa chữa nhà và mua vật dụng kinh doanh nhà hàng ăn uống, bà Th. đã nộp hồ sơ gồm đơn đề nghị vay vốn, hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo khoản tiền vay, phương án sử dụng vốn vay và trả nợ Ngân hàng B., vì là vay vốn phục vụ kinh doanh nhà hàng ăn uống nên ông có yêu cầu cung cấp Giấy phép kinh doanh, bà Th. nói đang trong thời kỳ hoàn thiện nên chưa xin được giấy phép và viết 01 giấy cam kết hẹn 1 tháng sau sẽ nộp giấy phép kinh doanh cho Ngân hàng B. Khi đi làm thủ tục hồ sơ vay vốn và nhận tiền chỉ có mình bà Th, không có ông Lưu Quang T. (chồng bà Th.), ông T. không liên quan gì đến khoản tiền này. Đến hẹn không thấy bà Th. giao nộp giấy phép kinh doanh nên ông đã đến nhà bà Th. kiểm tra việc sử dụng vốn vay của bà Th.. Qua kiểm tra thực tế xác định được của hàng của bà Th. vẫn chưa hoàn thiện, chưa đi vào hoạt động kinh doanh được, bà Th. không thực hiện đúng mục đích sử dụng vốn vay. Ông đã lập biên bản và đề nghị bà Th. có trách nhiệm thanh toán toàn bộ gốc và lãi trước thời hạn cho Ngân hàng B. Sau đó ông đã nhiều lần đôn đốc bà Th. thanh toán nợ nhưng bà Th. nói sức khỏe yếu, phải đi chữa bệnh thường xuyên nên không có điều kiện trả nợ. Những lần đôn đốc ông không lập thành văn bản mà chỉ đôn đốc miệng hoặc thông qua điện thoại. Đến ngày 9/12/2015 ông mới mời bà Th. và ông B. đến Ngân hàng B. làm việc, tại buổi làm việc bà Th. thừa nhận đã vi phạm hợp đồng tín dụng là sử dụng vốn vay không đúng mục đích, thanh toán

chậm tiền nợ gốc và lãi, hiện không có khả năng trả nợ. Ông B. có yêu cầu Ngân hàng B. trả lại cho ông bà GCNQSD đất đã thế chấp với Ngân hàng B.

*\* Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuyên Quang:*

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và việc chấp hành pháp luật của đương sự khi tham gia tố tụng dân sự đều đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Về nội dung vụ án: Ngày 17 tháng 01 năm 2014, bà Nguyễn Thị Th. và Ngân hàng B. có ký kết hợp đồng tín dụng số 01/2014/HĐ ngày 17/01/2014 với nội dung bà Th. vay Ngân hàng B. số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), mục đích sửa chữa nhà và mua vật dụng kinh doanh nhà hàng ăn uống, thời hạn vay 36 tháng. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/HĐ ngày 16/01/2014 giữa ông Trần Viết B, bà Nguyễn Thị Hồng T, bà Nguyễn Thị Th. và Ngân hàng B. Quá trình thực hiện hợp đồng bà Th. không cung cấp được giấy phép kinh doanh, sử dụng vốn vay vào mục đích cá nhân, không sử dụng đúng mục đích. Ngân hàng B. có biết, có yêu cầu bà Th. trả nợ trước thời hạn nhưng không cương quyết, không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của ngân hàng B. dẫn đến việc bà Th. không có khả năng thành toán nợ. Về tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất của thửa đất số 73b, diện tích 93,7m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 3, thuộc tổ 3, phường T, thành phố T. Các bên ký hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nhưng các bên đã không thực hiện đúng cam kết, không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc bà Th. có nghĩa vụ trả cho ngân hàng B. tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 17/7/2018 là **398.227.322** đồng (Ba trăm chín mươi tám triệu hai trăm hai mươi bảy nghìn ba trăm hai mươi hai đồng), trong đó nợ gốc là 250.000.000 đồng, lãi trong hạn là 107.205.100 đồng, lãi quá hạn là 41.022.222 đồng và lãi phát sinh theo quy định của hợp đồng. Không chấp nhận yêu cầu đề nghị Tòa án giải quyết cho Ngân hàng B. được quyền chủ động hoặc thông qua Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền để xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất của ông Trần Viết B. và bà Nguyễn Thị Hồng T. để thu hồi nợ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Xét đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng B.- chi nhánh Tuyên Quang thể hiện: Ngày 17/01/2014 giữa Ngân hàng B. với bà Nguyễn Thị Th. có ký kết hợp đồng tín dụng với nội dung bà Th. vay Ngân hàng B. số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) để sửa chữa nhà, mua vật dụng kinh doanh cửa hàng dịch vụ ăn uống. Do bà Th. vay vốn vào mục đích kinh doanh cửa hàng ăn uống, có phương án sử dụng vốn vay và trả nợ Ngân hàng B. nhưng bà Th. lại không cung cấp được giấy phép kinh doanh, sử dụng vốn vay vào mục đích cá nhân, không sử dụng đúng mục đích. Thực tế không có việc mở cửa hàng kinh doanh dịch vụ ăn uống, bà Th. lập hồ sơ vay tiền để sử dụng vào mục đích khác, không phải mục đích kinh doanh, không có lợi nhuận. Hiện tại, bà Th. đang ở địa chỉ tổ 1, phường H, thành phố T. Như vậy, đây được xác định là vụ án dân sự và quan hệ tranh chấp được xác định là “Tranh chấp về hợp đồng vay tài sản”, vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết

của Tòa án nhân dân thành phố T theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

\* Về yêu cầu bà Nguyễn Thị Th. có trách nhiệm trả nợ: Ngân hàng B.- chi nhánh Tuyên Quang và bà Nguyễn Thị Th. có ký kết Hợp đồng tín dụng số 01/2014/HĐ ngày 17/01/2014 với nội dung: Bà Th. vay Ngân hàng B. số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), mục đích để sửa chữa nhà và mua vật dụng kinh doanh cửa hàng dịch vụ ăn uống, thời hạn vay 36 tháng. Cùng ngày 17/01/2014 ngân hàng B. đã giải ngân và bà Th. đã trực tiếp nhận số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) từ ngân hàng B. Quá trình thực hiện hợp đồng bà Th. không cung cấp được giấy phép kinh doanh, sử dụng vốn vay vào mục đích cá nhân, không sử dụng đúng mục đích kinh doanh dẫn đến không có khả năng trả nợ, lỗi hoàn toàn là do bà Th.. Vì vậy, Ngân hàng B. khởi kiện đề nghị bà Nguyễn Thị Th. có nghĩa vụ trả tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 17/7/2018 là **398.227.322** đồng (Ba trăm chín mươi tám triệu hai trăm hai mươi bảy nghìn, ba trăm hai mươi hai đồng), trong đó dư nợ gốc là 250.000.000 đồng, lãi trong hạn là 107.205.100 đồng, lãi quá hạn là 41.022.222 đồng và lãi phát sinh tính đến ngày giải quyết xong vụ án là có cơ sở chấp nhận.

\* Về yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo:

- Về hợp đồng tín dụng: Ngày 17/01/2014 bà Nguyễn Thị Th. và Ngân hàng B.- chi nhánh Tuyên Quang đã ký Hợp đồng tín dụng số 01/2014/HĐ ngày 17/01/2014 để vay số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), mục đích để sửa chữa nhà và mua vật dụng kinh doanh cửa hàng dịch vụ ăn uống. Cùng ngày bà Th. có viết bản cam kết hện đến ngày 17/02/2014 sẽ nộp cho Ngân hàng B. Giấy phép đăng ký kinh doanh.

Đến hạn ngày 17/02/2014, bà Th. không cung cấp được Giấy phép kinh doanh mà còn thừa nhận đã sử dụng vốn vay vào mục đích khác, không sử dụng đúng mục đích dẫn đến không có khả năng trả nợ. Lý do không cung cấp được Giấy phép kinh doanh là thực tế không có việc bà Th. mở cửa hàng kinh doanh dịch vụ ăn uống, bà Th. đã sử dụng vốn vay vào mục đích cá nhân. Tuy Ngân hàng B. có yêu cầu bà Th. trả toàn bộ nợ gốc và lãi trước thời hạn nhưng lại không ấn định thời hạn trả, không đôn đốc việc trả nợ, không có bất cứ động thái gì để thu hồi nợ (khoản 4 Điều 9, khoản 1 Điều 10 Hợp đồng tín dụng số 01/2014/HĐ ngày 17/01/2014).

Theo quy định tại Quy định số 2333/QĐ-NHBL2 ngày 16/7/2012 của Tổng giám đốc Ngân hàng B. quy định về cho vay cá nhân, hộ sản xuất kinh doanh thì hồ sơ vay vốn phải đảm bảo đủ các hồ sơ về nhân thân, về tài sản bảo đảm, hồ sơ chứng minh năng lực tài chính và hồ sơ khoản vay. Tuy nhiên hồ sơ khoản vay của bà Th. không những không đảm bảo mà còn không chứng minh được năng lực tài chính (các chứng từ hóa đơn không hợp lệ, hợp pháp), giấy đề nghị vay vốn dành cho khách hàng vay tiêu dùng, không phải khách hàng vay kinh doanh (Điều 7 Quy định số 2333/QĐ-NHBL2 ngày 16/7/2012).

Như vậy, Ngân hàng B. và bà Th. đã không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình dẫn đến việc bà Th. không có khả năng trả nợ và khoản nợ được chuyển sang nợ quá hạn. Lỗi hoàn toàn ở phía Ngân hàng B. và bà Th..

- Về hợp đồng thế chấp bất động sản: Ngày 16/01/2014 bà Nguyễn Thị Th, ông Trần Viết B., bà Nguyễn Thị Hồng T. và Ngân hàng B. đã ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/HĐ ngày 16/01/2014 với nội dung ông B, bà T. đồng ý thế chấp

quyền sử dụng đất tại thửa đất số 73b, tờ bản đồ số 3, thuộc tổ 3, phường T, thành phố T để đảm bảo khoản tiền vay của bà Th. với Ngân hàng B. đã, đang và sẽ phát sinh trong tương lai. Khi thế chấp tài sản chỉ là đất, không có vật kiến trúc gắn liền với đất.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện trên đất có 01 nhà xây 3 tầng, tường xây gạch chỉ, móng trụ, khung bê tông, loại nhà cấp IV. Ông B. và bà T. khai nhận, do nhu cầu sinh hoạt hàng ngày nên tháng 6/2014 (âm lịch) ông bà đã xây 01 nhà 3 tầng trên diện tích đất đã thế chấp với Ngân hàng B., ông bà đã ở và sử dụng ổn định từ đó đến nay không có tranh chấp gì. Cán bộ ngân hàng B. có biết việc ông bà xây nhà và không có ý kiến gì.

Xét thấy, Ngân hàng B. đã không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình là kiểm tra định kỳ tài sản và giá trị của tài sản đảm bảo, không sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp, định giá lại tài sản hoặc định giá thêm phần giá trị tài sản phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng dẫn đến tài sản đảm bảo có sự thay đổi hoàn toàn về hiện trạng sử dụng mà không sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp đối với tài sản bảo đảm là tài sản, vật kiến trúc trên đất được hình thành sau khi đã thế chấp quyền sử dụng đất, không điều chỉnh giá trị tài sản đảm bảo. Dẫn đến việc không thể phát mại tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất khi trên đất đã có tài sản, vật kiến trúc (nhà xây kiên cố) theo kết quả định giá tài sản có giá trị 762.593.000 đồng (bảy trăm sáu mươi hai triệu năm trăm chín mươi ba nghìn đồng). Lỗi hoàn toàn do phía Ngân hàng B. (Điều 3, điều 7 Hợp đồng thế chấp bất động sản).

\* Như vậy, mặc dù khi ký kết hợp đồng thế chấp bất động sản, các bên đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, nhưng quá trình thực hiện Ngân hàng B. và bà Nguyễn Thị Th. đã không thực hiện đúng các quy định ghi trong hợp đồng, đều có hành vi vi phạm hợp đồng dẫn đến không xử lý được tài sản bảo đảm, hợp đồng không phát sinh hiệu lực. Ông Trần Việt B. và bà Nguyễn Thị Hồng T. không phải chịu trách nhiệm trong việc để xảy ra khoản nợ của bà Th..

Do vậy, Có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B.(BIDV), cụ thể:

- Buộc bà Nguyễn Thị Th. có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng B. - chi nhánh Tuyên Quang tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 17/7/2018 là **398.227.322** đồng (Ba trăm chín mươi tám triệu hai trăm hai mươi bảy nghìn, ba trăm hai mươi hai đồng), trong đó nợ gốc là 250.000.000 đồng, nợ lãi là 107.205.100 đồng, lãi quá hạn là 41.022.222 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng B. về việc đề nghị Toà án giải quyết cho Ngân hàng B. có quyền chủ động hoặc thông qua Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền để xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất của ông Trần Việt B. và bà Nguyễn Thị Hồng T. tại tổ 3, phường T. đã được thế chấp với Ngân hàng B. theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/HĐ ngày 16/01/2014.

Ngân hàng B. có nghĩa vụ trả lại Giấy CNQSD đất số 447140 do UBND thị xã T. (nay là thành phố T) cấp ngày 01/3/2004 mang tên Trần Việt Bình cho ông Trần Việt B. và bà Nguyễn Thị Hồng T.

[3]. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Th. khai bà Nguyễn Thị Hồng T. và ông Trần Việt B. nhờ bà Th. đứng tên để vay khoản tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) của Ngân hàng B., sau khi rút được tiền ở Ngân hàng B. thì ông B. đã cầm tiền, ông B. bà T. sử dụng khoản tiền trên như thế nào bà không biết, bà không được sử dụng khoản tiền đó. Tuy nhiên bà Th. không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa ông B. bà T. đều xác định không được nhờ bà Th. vay tiền hộ, không được sử dụng khoản tiền trên. Theo bảng kê rút vốn /Hợp đồng tín dụng thể hiện bà Th. là người trực tiếp nhận khoản tiền 300.000.000 đồng, quá trình giải quyết và tại phiên tòa bà Th. và Ngân hàng B. đều xác nhận bà Th. là người trực tiếp nhận tiền. Do vậy, không có cơ sở xem xét, bà Th. phải chịu trách nhiệm hoàn toàn đối với khoản tiền vay của Ngân hàng B.

Ông Trần Việt B. và bà Nguyễn Thị Hồng T. khai ông Lưu Quang T. có biết việc bà Th. vay tiền và còn đến nhà ông bà nói chuyện về việc mở cửa hàng kinh doanh dịch vụ ăn uống cho bà Th. làm và tạo điều kiện cho ông B. làm nên ông bà mới tin tưởng đồng ý thế chấp Quyền sử dụng đất cho bà Th. vay tiền. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa ngân hàng B. và bà Th. cùng xác định ông T. không biết, không liên quan gì đến khoản tiền này, tại bản tự khai có trong hồ sơ ông T. cũng xác định không biết, không liên quan gì khoản tiền này. Do vậy, không có cơ sở xem xét.

[4]. Về khoản tiền thẩm định, định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án các đương sự không thống nhất được quan điểm và Ngân hàng B. có đơn đề nghị thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất đang có tranh chấp và đã nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng theo quy định; Do yêu cầu đề nghị Tòa án giải quyết cho Ngân hàng B. có quyền chủ động hoặc thông qua Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền để xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng không được chấp nhận nên Ngân hàng B. phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định và định giá tài sản là 1.800.000 đồng (một triệu tám trăm nghìn đồng). Sau khi thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, khoản tiền trên đã được thanh toán xong với Ngân hàng B. Do vậy, Hội đồng xét xử không xem xét

[5]. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Th. phải chịu án phí dân sự có giá ngạch 19.911.366 đồng, tính tròn số là 19.911.300 đồng (mười chín triệu chín trăm mười một nghìn ba trăm đồng) án phí dân sự có giá ngạch.

Ngân hàng B. phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất không được chấp nhận là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 9.387.000 đồng (chín triệu ba trăm tám mươi bảy nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004888 ngày 17/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T. Còn trả lại cho Ngân hàng B. số tiền chênh lệch là 9.087.000 đồng (chín triệu không trăm tám mươi bảy nghìn đồng).

[5]. Về quyền kháng cáo bản án: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 147, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 290, 342, 343, 344, 412, 471, 474, 476, 715, 716 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 91, 94 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

#### Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B. - chi nhánh Tuyên Quang: Buộc bà Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng B. - Chi nhánh Tuyên Quang tổng số tiền nợ tính đến ngày 17/7/2018 là: **398.227.322** đồng (Ba trăm chín mươi tám



triệu hai trăm hai mươi bảy nghìn ba trăm hai mươi hai đồng), trong đó nợ gốc là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng), nợ lãi trong hạn là 107.205.100 đồng (một trăm linh bảy triệu hai trăm linh năm nghìn một trăm đồng), nợ lãi quá hạn là 41.022.222 đồng (bốn mươi một triệu không trăm hai mươi hai nghìn hai trăm hai mươi hai đồng).

Kể từ ngày 18/7/2018, bà Nguyễn Thị Th còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 01/2014/HĐ ngày 17/01/2014 đã ký với Ngân hàng B. cho đến khi thanh toán hết số nợ gốc.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng B.(BIDV) về việc đề nghị Toà án giải quyết cho Ngân hàng B. có quyền chủ động hoặc thông qua Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền để xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thửa đất số 73b, tờ bản đồ số 3 thuộc tổ 3, phường T, thành phố T. đã được thế chấp với Ngân hàng B. theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/HĐ ngày 16/01/2014, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 447140 cấp ngày 01/3/2004 mang tên Trần Việt B.

Ngân hàng B. - Chi nhánh Tuyên Quang có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Việt B. và bà Nguyễn Thị Hồng T. 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 447140 do Ủy ban nhân dân thị xã T. (nay là thành phố T) cấp ngày 01/3/2004 mang tên Trần Việt B.

3. Về án phí và quyền kháng cáo:

- Bà Nguyễn Thị Th. phải chịu 19.911.300 đồng (mười chín triệu chín trăm mười một nghìn ba trăm đồng) án phí dân sự có giá ngạch

Ngân hàng B.- Chi nhánh Tuyên Quang phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp không được chấp nhận. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 9.387.000 đồng (chín triệu ba trăm tám mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0004888 ngày 17/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tuyên Quang Còn trả lại cho Ngân hàng B. số tiền chênh lệch là 9.087.000 đồng (chín triệu không trăm tám mươi bảy nghìn đồng).

- Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

- Quyết định này 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Tuyên Quang;
- VKSND tp. Tuyên Quang (02 bản);
- CC THA DS tp. Tuyên Quang (để thi hành);
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu HS vụ án;
- Lưu TA.

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

**Tạ Hồng Chiến**

**Các hội thẩm nhân dân**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Lý Thúy Hà - Lê Thị Thảo**

**Tạ Hồng Chiến**

