

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ UÔNG BÍ
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Bản án số:03/2021/KDTM-ST

Ngày: 19/8/2021

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ UÔNG BÍ, TỈNH QUẢNG NINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lương Thanh Thúy.
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Thái Quang Định
Bà Phạm Thị Dung
- *Thư ký phiên tòa:* Ông Phạm Văn Thắng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Phương Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2021/TLST - KDTM ngày 23 tháng 3 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2021/QĐST - KDTM ngày 23 tháng 6 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 06 ngày 23 /07 /2021, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển V (Tên gọi tắt: B). Địa chỉ: Tháp B, số 35 H, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Đức T, chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch P – Chi nhánh Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển T. Địa chỉ: Số 430, đường Q, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

Theo văn bản uỷ quyền số 245.7/QĐ-BIDV.TNQN ngày 04/3/2020 của người đại diện theo pháp luật Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển V – Chi nhánh T.

- ***Bị đơn:*** Ông Lê Ngọc C, sinh năm 1977 và bà Trần Thị T, sinh năm 1976. Nơi ĐKKHKT: Tổ 2, khu N, phường N, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh. Chỗ ở: Tổ 36, khu 10, phường Quang Trung, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt lần thứ hai (không có lý do).

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Anh Trần Minh C, sinh năm 1984 và chị Ngô Thị P, sinh năm 1986. Nơi ĐKKHKT: Khu K, phường M, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh. Chỗ ở hiện nay: Tổ 37, khu 10, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

Anh Trần Minh C ủy quyền cho chị Ngô Thị P tham gia tố tụng theo Văn bản ủy quyền ngày 15/6/2021

2. Ông Phan Anh H, sinh năm 1962 và bà Lê Thị H, sinh năm 1967. Nơi ĐKNKTT và chỗ ở: số 21, phố N, tổ 29A, khu 8, phường Q, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

Bà Lê Thị H ủy quyền cho ông Phan Anh H tham gia tố tụng theo Văn bản ủy quyền ngày 15/6/2021.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 10/3/2021, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày:

Ngày 16/7/2014, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển nhà Đ, Chi nhánh Quảng Ninh – Phòng giao dịch U, đã ký Hợp đồng tín dụng số HM.0016.14/HĐTD với bị đơn ông Lê Ngọc C và bà Trần Thị T, cho vay hạn mức tín dụng và hạn mức dự phòng với số tiền là 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*); mục đích sử dụng vốn vay là bổ sung vốn lưu động kinh doanh phụ tùng ô tô (theo giấy phép đăng ký kinh doanh số 22C8000498 được Phòng tài chính kế hoạch UBND thành phố Uông Bí cấp ngày 20/12/2012 mang tên hộ kinh doanh Trần Thị Thảo); thời hạn duy trì hạn mức là 48 tháng kể từ ngày ký hợp đồng (16/7/2014 đến 16/7/2018); thời hạn cho vay được ghi cụ thể trên từng hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ cụ thể: lãi suất vay trong hạn tạm thời tại thời điểm ký kết hợp đồng là 0,95%/ tháng và có sự điều chỉnh khi có sự biến động, tiền lãi vay được tính trên số dư vay $\times$ số ngày thực tế $\times$ lãi suất tháng chia cho 30; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn (tính trên số dư thực tế); lãi trả vào 16 hàng tháng.

Để bảo đảm cho khoản vay ông C và bà T đã thế chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 347541 do UBND thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 05/02/2010, ông Cường, bà Thảo nhận chuyển nhượng lại và được quyền sử dụng đất theo sổ vào sổ CH 303 ngày 10/7/2014 cấp ngày 12/5/2014 theo xác nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Uông Bí.

Ngày 05/5/2015, do có sự thay đổi về công tác tổ chức nên Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển Nhà Đ đã sáp nhập với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển V (tên gọi tắt: B). Vì vậy, khoản vay của ông C, bà T chuyển sang B quản lý. Thời điểm này ông C và bà T vẫn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả gốc và lãi như đã cam kết nên B đã tiếp tục duy trì khoản vay theo như các thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp mà ông C, bà T đã ký kết với Ngân hàng Đ nên B đã tiếp ký giấy phê duyệt cho khoản vay là 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*) theo giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể

ngày 22/8/2016 của ông C, bà T; thời hạn vay 22/8/2016 đến 22/02/2017; lãi suất vay trong hạn 9,5% cố định 03 tháng đầu, hết 03 tháng áp dụng lãi vay thông thường do ngân hàng quy định; lãi trả 15 hàng tháng.

Đến ngày 15/12/2016, ông C và bà T bắt đầu vi phạm nghĩa vụ trả nợ, số tiền nộp trả nợ gốc nợ lãi không đảm bảo đầy đủ như cam kết. Tuy nhiên, B vẫn tạo điều kiện để ông C và bà T khắc phục, trả dần nhưng từ ngày 05/8/2020 cho đến nay, ông C và bà T đã ngừng hẳn việc trả nợ. Đại diện bên ngân hàng nhiều lần đến nhà ông C, bà T để làm việc trực tiếp nhưng không gặp và qua người trong gia đình được biết ông C và bà T hiện đi làm xa. Qua trao đổi điện thoại với ông C ngân hàng đã đôn đốc, vận động ông C và bà T về giải quyết nhưng ông bà không hợp tác và cũng không thông báo cho ngân hàng về nơi ở, nơi làm việc mới.

Do đó, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển V (B) khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Uông Bí, yêu cầu bị đơn ông Lê Ngọc C và bà Trần Thị T phải trả toàn bộ số nợ gốc, nợ lãi tạm tính đến ngày 22/02/2021 là 233.800.334 đồng. Đồng thời, phải tiếp tục trả các khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số H.M.0016.14/HĐTD ngày 16/07/2014 đã ký kết cho đến khi thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ.

Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu trên, yêu cầu Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V có quyền chủ động hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý đối với tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 347541 số vào sổ cấp giấy CH 00047 do UBND Thị xã (nay là thành phố) Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 05/02/2010 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0016.14/HĐTC ngày 16/07/2014 để thu hồi nợ. Trong trường hợp số tiền phát mại/thu hồi tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho BIDV thì bị đơn vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho B cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Quá trình giải quyết vụ án, tại văn bản ngày 20/5/2021, bị đơn ông Lê Ngọc C trình bày ý kiến: Do cần vốn để đầu tư kinh doanh nên ông Lê Ngọc C và bà Trần Thị T đã vay của Ngân hàng Thương mại phát triển Nhà Đ số tiền 200.000.000đồng (*hai trăm triệu đồng*) theo hợp đồng tín dụng ngày 16/4/2014 nhưng vì làm ăn khó khăn nên đã không trả nợ được đúng hạn. Qua thông báo từ gia đình ông C biết ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố Uông Bí, yêu cầu ông bà phải trả toàn bộ số tiền nợ là 230.00.000 đồng nhưng vì đi làm xa không về ngay để giải quyết được nên ông C có quan điểm: Năm 2014 khi vay tiền của ngân hàng, ông C và bà T đã thế chấp thửa đất tại phường Q, thành phố Uông Bí, sau đó đến năm 2015 thì có dựng nhà tạm lợp tôn làm xưởng, phía hồi nhà giáp với nhà ông H, tường và tôn là của ông H, nhà ông C chỉ nhờ áp vào. Ông C đề nghị được chủ động bán tài sản này để trả nợ ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án, theo đề nghị của nguyên đơn Tòa án đã tiến hành xem xét và thẩm định tại chỗ đối với tài sản đảm bảo cho khoản vay của ông C và bà T tại ngân hàng. Tại Biên bản xem xét thẩm định ngày 01/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Uông Bí thể hiện kết quả như sau:

Đất và tài sản trên đất có tư cận: Phía Bắc giáp đường bê tông, phía Nam giáp rãnh nước và đường bê tông, phía Đông giáp đất gia đình anh Trần Minh C, phía Tây giáp đất gia đình ông Phan Anh H.

Diện tích đất: đang sử dụng thực tế là 48,5m² (diện tích đất được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB347541 do Ủy ban nhân dân thị xã Uông Bí (nay là thành phố Uông Bí) cấp ngày 05/02/2010 là 46,5m²). Diện tích đất sử dụng thực tế lớn hơn diện tích đất được cấp 02m²

Tài sản nằm trên đất: có 01 nhà tạm, mái lợp tôn cụ thể: phía Nam, phía Đông được xây bao quanh bằng tường gạch: chiều cao 2,3m² bên trên dựng vách tôn cho đến mái; phía Tây không có vách ngăn, chỉ có 04 trụ kim loại gắn nhờ phân tường, vách tôn nhà ông Hào để đỡ mái tôn); phía Bắc (mặt tiền nhà) có cửa, vách tôn.

Trong nhà tạm có 01 công trình phụ (nhà vệ sinh) được xây bằng gạch xi diện tích 4,5m² và 01 cầu thang sắt dạng xoắn ở phía Tây dẫn lên 02 gác xếp khung sắt.

Nguyên nhân diện tích đất sử dụng thực tế lớn hơn diện tích đất được cấp 02m² là bức tường phía Đông của tài sản trên đất xây lấn sang diện tích đất nhà anh Trần Văn C và chị Ngô Thị P.

Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ xác định đất và nhà dựng tạm không có đồ đạc, không có người ở, sinh hoạt hàng ngày, hiện nhà bỏ không.

Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ Anh Dương Đại P (con rể bà T) trình bày: Ông C, bà T đã đi làm xa một thời gian nhưng gia đình không rõ địa chỉ cụ thể. Qua điện thoại, gia đình đã trực tiếp thông báo cho ông C, bà T về thời gian của buổi làm việc hôm nay và cũng động viên về giải quyết nhưng ông, bà không ai về. Hiện trạng đất và tài sản trên đất vẫn giữ nguyên như lúc ông C, bà T còn ở nhà quản lý, không ai trong gia đình sửa chữa, tôn tạo gì. Khi đi, bà Thảo chỉ gửi chìa khóa chỗ con gái là chị L (vợ anh P), không có việc bàn giao tài sản cho ai quản lý, sử dụng khi vắng nhà. Đồng thời, anh P cũng nhất trí bức tường gạch xi và tôn ngăn cách phía Tây là của gia đình ông H, khi ông C và bà T dựng công trình tạm, có gắn trụ vào nhờ vào phân tường này để sử dụng.

Sau khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, do tài sản đảm bảo có liên quan đến hai hộ giáp ranh nên Tòa án đã bổ sung vợ chồng anh Trần Minh C, chị Ngô Thị P và vợ chồng ông Phan Anh H, bà Lê Thị H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Ngô Thị P, trình bày: Cuối năm 2014, chị P và chồng là anh Trần Minh C có mua thửa đất diện tích 110.4m² đất ở theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 945494 do UBND thành phố Uông Bí cấp ngày 09/2/2015, phía đông thửa đất này giáp sát

nhà anh C, chị T. Trong quá trình dựng tường, anh chị không đo đạc mà chỉ xây bức tường gạch đỏ cạnh bức tường gạch xi mà anh C, chị T đã xây trước đó. Nay Tòa án tiến hành đo đạc thẩm định, kết quả nhà anh C, chị T đã xây chồng lấn sang đất nhà anh chị 2m², gia đình anh chị có nguyện vọng được lấy lại diện tích đất này để sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Anh H trình bày: Năm 2007, ông H và vợ là bà Lê Thị H có xây dựng một công trình nhà xưởng có diện tích 149m², phía T nhà xưởng giáp sát với thửa đất nhà anh C, chị T. Sau này, anh C, chị T có ghé nhờ mái tôn và gắn nhờ trụ sắt vào phần bờ tường gạch, tôn phía Tây của gia đình ông bà để dựng kho xưởng. Hiện nay, giữa ngân hàng và anh C, chị T có tranh chấp, vợ chồng ông H có quan điểm phần tường xây dựng bằng gạch, trình tôn phía Tây không nằm trong tài sản đảm bảo của ông C với ngân hàng, nếu phải xử lý tài sản đảm bảo của ông C, bà T, đề nghị ngân hàng không được làm ảnh hưởng đến công trình của gia đình ông bà.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn BIDV giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải trả tổng số tiền nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (19/8/2021) là 243.330.220 đồng (trong đó: nợ gốc là 134.500.000 đồng; nợ lãi trên nợ gốc trong hạn là 74.295.146 đồng; nợ lãi trên nợ gốc quá hạn là 34.535.074 đồng).

Trong trường hợp phải xử lý tài sản đảm bảo của bị đơn để thu hồi nợ thì nguyên đơn có quan điểm: BIDV sẽ có quyền chủ động hoàn toàn với tư cách là chủ sở hữu tài sản và BIDV chỉ xử lý diện tích đất, tài sản trên phần đất mà bị đơn đã thế chấp theo như quyền sử dụng đất đã được cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB347541 do Ủy ban nhân dân thị xã Uông Bí (nay là thành phố Uông Bí) cấp ngày 05/02/2010 là 46,5m². Đối với diện tích đất 02m² đã lấn sang nhà anh Cát, chị Phương sẽ được hoàn trả lại, theo phương án tháo dỡ bức tường, tôn dựng tạm phía Đông. Đối với phần bờ tường, vách tôn phía Tây là của gia đình ông H, sẽ đảm bảo nguyên trạng khi xử lý tài sản đảm bảo.

Bị đơn ông Lê Ngọc C và bà Trần Thị T vắng mặt tại phiên tòa, không có quan điểm thể hiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Ngô Thị P tại phiên tòa có quan điểm như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và đồng ý với phương án tháo dỡ phần bờ tường tạm phía Đông của tài sản đảm bảo để trả lại gia đình anh chị 02m² đất như đại diện của nguyên đơn B đã trình bày. Ngoài ra, chị P có quan điểm trong trường hợp vợ chồng anh C, chị T trả được nợ mà không phải xử lý tài sản thì diện tích đất bị lấn sang này hai gia đình sẽ tự thỏa thuận giải quyết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Anh H giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, B cần đảm bảo tài sản cho gia đình ông khi xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Uông Bí phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa, trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến khi xét xử đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng đều vắng mặt không có lý do tại phiên tòa. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 243.330.220 đồng. Trong trường hợp bị đơn không trả được nợ thì nguyên đơn có quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, Tòa án nhận định:

[1]. Về pháp luật tố tụng:

- *Quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Nguyên đơn B khởi kiện bị đơn ông Lê Ngọc C, bà Trần Thị T yêu cầu phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã được hai bên ký kết. Tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn phát sinh trong hoạt động kinh doanh, cùng có đăng ký kinh doanh, mục đích lợi nhuận nên xác định đây là quan hệ tranh chấp kinh doanh thương mại và tại Hợp đồng đã ký kết, sổ hộ khẩu thể hiện bị đơn có nơi cư trú, làm việc tại thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh. Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Uông Bí.

- *Về việc giải quyết vụ án, xét xử vắng mặt bị đơn:* Bị đơn đang tham gia quan hệ dân sự với nguyên đơn, cụ thể thực hiện quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng H.M.0016.14/HĐTD ngày 16/07/2014 ký kết. Tại Điều 9, mục 9.2.8 của Hợp đồng này thể hiện khi có sự thay đổi nơi ở, nơi làm việc mà không còn ở tại địa chỉ ghi trong Hợp đồng thì bên vay (bị đơn) phải thông báo cho ngân hàng (nguyên đơn) biết về nơi ở, nơi làm việc mới. Tuy nhiên, ông C và bà T đã không thực hiện. Việc này, được coi là cố tình giấu địa chỉ, Tòa án đã thụ lý vụ án và tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung như quy định tại điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự và hướng dẫn tại điểm a khoản 2 Điều 6 của Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao.

Quá trình giải quyết vụ án và xét xử, các văn bản tố tụng đã được Tòa án tiến hành niêm yết công khai tại nơi bị đơn đã cư trú, làm việc, ngoài ra Tòa án còn kết hợp giao thông qua người trong gia đình bị đơn, theo biên bản xác minh kết quả tổng đạt, con của bị đơn xác nhận đã thông báo trực tiếp bằng điện thoại đến bị đơn về các thông báo, triệu tập, quyết định của Tòa án. Như vậy, có căn cứ xác định việc tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án là hợp lệ. Bị đơn đã được triệu

tập lần thứ hai nhưng đều vắng mặt không lý do tại phiên tòa. Vì vậy, Tòa án tiến hành việc xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung khởi kiện của nguyên đơn:

2.1. Về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ:

- *Xét tính hợp pháp của Hợp đồng:* Hợp đồng tín dụng số H.M.0016.14/HĐTD ngày 16/7/2014 được ký kết trên cơ sở tự nguyện, người tham gia ký kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội; hợp đồng được thể hiện bằng văn bản. Như vậy, nội dung và hình thức của Hợp đồng phù hợp với Điều 117, 119 của Bộ luật Dân sự và phù hợp Điều 17 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (Ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHHH ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước) nên phát sinh quyền và nghĩa vụ, nguyên đơn và bị đơn phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong Hợp đồng.

- *Xét yêu cầu trả nợ của nguyên đơn:* Theo Hợp đồng tín dụng số H.M.0016.14 ngày 16/7/2014, Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển nhà Đ đã giải ngân cho ông Lê Ngọc C và bà Trần Thị T vay số tiền 200.000.000đồng. Sau khi, sáp nhập Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển nhà Đ vào Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển V (tên gọi tắt: B), Hợp đồng tín dụng này tiếp tục được duy trì tại B theo sự chấp thuận của B dựa trên giấy đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng cụ thể ngày 22/2/2016 của ông C, bà T và giấy ủy nhiệm chi. Tại văn bản trình bày ý kiến, bị đơn cũng xác nhận đã vay nguyên đơn số tiền nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Ngoài số tiền nợ gốc, các bên có thỏa thuận về mức lãi suất theo Hợp đồng tín dụng số H.M.0016.14/HĐTD ngày 16/7/2014: lãi suất trong hạn là 0,95%/tháng và sẽ được điều chỉnh khi mặt bằng lãi suất có sự biến động theo Quyết định của ngân hàng cho vay, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn và theo phần phê duyệt tại giấy đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng cụ thể ngày 22/2/2016: lãi trong hạn là 9,5%/ năm cố định trong 3 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân và sau 3 tháng có sự điều chỉnh theo lãi suất thông thường, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Căn cứ Điều 91 Luật tổ chức tín dụng, Điều 11 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (Ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHHH ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước) và hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 “Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm”, thấy rằng sự thỏa thuận về mức lãi suất trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ đúng như đã cam kết tại Hợp đồng. Tuy nhiên, từ ngày 15/12/2016 bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ; mặc dù bị đơn có nộp tiền nợ gốc, nợ lãi để trả nguyên đơn nhưng không đầy đủ. Khi thời hạn cho vay tại Hợp đồng kết thúc để tạo điều kiện cho bị đơn, nguyên đơn vẫn tiếp tục duy trì hợp đồng thông qua việc gia hạn, giãn thời

hạn trả nợ theo đề nghị của bị đơn nhưng tính đến ngày 04/8/2020 bị đơn chỉ trả được 65.500.000đồng nợ gốc và 4.486.111đồng nợ lãi (theo bảng sao kê trích từ hệ thống quản lý nợ của BIDV). Từ ngày 05/8/2020 cho đến nay bị đơn đã dừng hẳn nghĩa vụ trả nợ. Do đó, nguyên đơn đã khởi kiện buộc bị đơn phải trả toàn bộ dư nợ bao gồm nợ gốc, nợ lãi là phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật tổ chức tín dụng và Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự 2015.

Từ phân tích, đánh giá trên Hội đồng xét xử thấy rằng có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Lê Ngọc C và bà Trần Thị T phải có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn BIDV tổng số nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (19/8/2021) là 243.330.220đồng (trong đó: nợ gốc là 134.500.000đồng; nợ lãi trên nợ gốc trong hạn là 74.295.146 đồng; nợ lãi trên nợ gốc quá hạn là 34.535.074đồng). Ngoài ra, bị đơn phải tiếp tục trả các khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ.

2.2. Về xử lý tài sản thế chấp:

- *Xét tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp:* Để bảo đảm cho khoản vay ông C và bà T đã thế chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 347541 được do UBND thành phố Ưông Bí, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 05/02/2010 mà ông C, bà T nhận chuyển nhượng lại và được quyền sử dụng đất theo sổ vào sổ CH 303 ngày 10/7/2014 cấp ngày 12/5/2014 theo xác nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Ưông Bí. Việc thế chấp quyền sử dụng đất được lập thành văn bản Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0016.14/HĐTC có công chứng, được đăng ký thế chấp, giao dịch đảm bảo theo quy định tại Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về Giao dịch bảo đảm, Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23-7-2010 của Chính phủ về Đăng ký giao dịch bảo đảm, nên hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành từ thời điểm giao kết đối với các bên theo quy định tại Điều 319 Bộ luật Dân sự 2015.

- *Xét căn cứ xử lý tài sản thế chấp:* Tại Điều 7, Điều 10 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0016.14/HĐTC ngày 16/07/2014, nguyên đơn (ngân hàng) và bị đơn (bên thế chấp) thỏa thuận nguyên đơn có quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi vốn vay khi nợ đến hạn trả, tính cả thời gian cơ cấu nợ (nếu có) mà bên bị đơn không trả đủ gốc và lãi thì nguyên đơn toàn quyền xử lý tài sản thế chấp theo các điều kiện đã cam kết trong Hợp đồng ủy quyền số 0016.14/HĐUQ ngày 16/07/2014, bị đơn không có quyền phản kháng. Thỏa thuận này của nguyên đơn và bị đơn phù hợp với Điều 299 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 56 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về Giao dịch bảo đảm, quy định về các trường hợp xử lý tài sản thế chấp. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nếu bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với thửa đất có diện tích 46,5m² đất ở, sổ vào sổ cấp giấy

CH 00047 do UBND Thị xã (nay là thành phố) Ưông Bí, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 05/02/2010 để thu hồi nợ.

Tại phiên tòa, đại diện của nguyên đơn BIDV và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Ngô Thị P và ông Phan Anh H có quan điểm cùng nhất trí nếu trong trường hợp ngân hàng phải xử lý tài sản đảm bảo thuộc quyền sử dụng đất của ông Lê Ngọc C, bà Trần Thị T để thu hồi nợ thì những vấn đề liên quan đến các hộ giáp ranh được xử lý như sau:

+ Bức tường nằm ở phía Đông của thửa đất (chiều cao tường 2,3m và chiều dài của tường 11,2m; trên tường gạch làm tấm tôn được dựng lên kéo cao đến phần mái lợp tôn) được dựng tạm, không thuộc công trình kiên cố nên sẽ được tháo dỡ để trả lại diện tích đất đã lấn sang nhà anh Trần Minh C và chị Ngô Thị P là 02m² đất ở (được giới hạn tại các điểm 2,A,B,3 theo Sơ đồ đo đạc, thẩm định hiện trạng).

+ Bức tường phía Tây của thửa đất (chiều cao tường 2,3m và chiều dài của tường 11,14m; trên tường gạch làm tấm tôn được dựng lên kéo cao đến phần mái lợp tôn) mà bị đơn sử dụng nhờ là tài sản của ông Phan Anh H và bà Lê Thị H nên đảm bảo nguyên trạng, không làm ảnh hưởng đến tài sản của chủ sở hữu.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Mặc dù, bị đơn không tham gia tố tụng và không có ý kiến gì về diện tích đất đã xây lấn sang hộ gia đình chị Ngô Thị Phương theo Thông báo về kết quả thẩm định, xem xét tại chỗ đối với tài sản thế chấp của Tòa án. Tuy nhiên, tại mục 8.2 Điều 8 của Hợp đồng thế chấp số 0016.14/HĐTC ngày 16/07/2014, nguyên đơn (ngân hàng) và bị đơn (bên thế chấp) đã thỏa thuận, cụ thể như sau: “Trong quá trình thực hiện xử lý tài sản thế chấp, Ngân hàng được thực hiện toàn bộ các quyền của chủ sở hữu tài sản, trong đó có quyền được đàm phán, liên quan đến tài sản thế chấp”. Như vậy, sự thỏa thuận về những vấn đề phát sinh khi xử lý tài sản đảm bảo giữa nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phù hợp với thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn tại Hợp đồng thế chấp đã ký kết, hiện trạng của tài sản thế chấp; phù hợp với quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp, bên nhận thế chấp, nguyên tắc quyền tự định đoạt của các đương sự quy định tại Bộ luật Dân sự 2015, cũng như quy định tại khoản 1 Điều 49 của Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19-3-2021 của Chính phủ “Quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ *“1.Việc xử lý tài sản bảo đảm phải được thực hiện đúng với thỏa thuận của các bên, quy định của Nghị định này và pháp luật liên quan”* và được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm đạo đức, điều cấm của pháp luật nên có căn cứ để chấp nhận sự thỏa thuận này của nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Ngoài ra, ghi nhận quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Ngô Thị P: Trong trường hợp B không phải xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ thì các vấn đề liên quan đến diện tích đất xây lấn sẽ được gia đình chị P và gia đình anh C tự thỏa thuận, nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án dân sự độc lập.

[3]. Về án phí, chi phí tố tụng:

- *Về án phí*: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, điểm b mục 1.4 của Danh mục án phí, lệ phí (ban hành kèm theo Nghị quyết này). Số tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm mà bị đơn ông Lê Ngọc C và bà Trần Thị T phải chịu theo nghĩa vụ liên đới là 5% của giá trị tranh chấp, cụ thể: 243.330.220đồng x 5% = 12.166.500đồng. Nguyên đơn được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định.

- *Về chi phí tố tụng*: Chi phí thẩm định, xem xét tại chỗ là 7.000.000đồng (bảy triệu đồng), nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền này và đã nộp đủ cho Tòa án theo Biên bản giao nhận tiền tạm ứng chi phí tố tụng, ngày 15 tháng 4 năm 2021 nên không đề cập xem xét giải quyết.

[4.] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 463, Điều 466, Điều 299, Điều 319, Điều 320, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010.

- Điều 27, 37 Luật Hôn nhân và gia đình.

- Điều 7, Điều 8, Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 “Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm”

- Điều 56 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về Giao dịch bảo đảm; Điều 49 của Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19-3-2021 của Chính phủ “Quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ”

- Điểm a khoản 2 Điều 6 của Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao “Hướng dẫn một số quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 192 Bộ luật Dân sự số 92/2015/QH13 về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp lại đơn khởi kiện vụ án”.

- Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và điểm b mục 1.4 của Danh mục án phí, lệ phí (ban hành kèm theo Nghị quyết).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển V (tên viết tắt: B).

1.1 Về nghĩa vụ trả nợ: Buộc bị đơn ông Lê Ngọc C và bà Trần Thị T phải có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển V, toàn bộ số nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (19/8/2021) là 243.330.220 đồng (*hai trăm bốn mươi ba triệu ba trăm ba mươi nghìn hai trăm hai mươi đồng*), trong đó:

Nợ gốc: 134.500.000 đồng (*một trăm ba mươi tư triệu năm trăm nghìn đồng*);

Nợ lãi trên nợ gốc trong hạn: 74.295.146 đồng (*bảy mươi tư triệu hai trăm chín mươi lăm nghìn một trăm bốn mươi sáu đồng*);

Nợ lãi trên nợ gốc quá hạn: 34.535.074 đồng (*ba mươi tư triệu năm trăm ba mươi lăm nghìn không trăm bảy mươi bốn đồng*)

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

1.2 Về xử lý tài sản đảm bảo:

- *Về quyền xử lý tài sản đảm bảo:* Trong trường hợp bị đơn ông Lê Ngọc C và bà Trần Thị T không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển V, có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với thửa đất số vào sổ cấp giấy CH 00047 do UBND Thị xã (nay là thành phố) Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 05/02/2010 để thu hồi nợ (diện tích đất được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 46,5m² đất ở, được giới hạn từ điểm 1 đến điểm 4 theo Sơ đồ đo đạc, thẩm định hiện trạng). Việc xử lý tài sản bảo đảm phải được thực hiện đúng với thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0016.14/HĐTC ngày 16/07/2014 và các quy định của pháp luật liên quan. Trong trường hợp số tiền thu hồi được khi xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển V thì bị đơn ông Lê Ngọc C và bà Trần Thị T phải tiếp tục liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

- *Về các vấn đề liên quan khi xử lý tài sản đảm bảo:*

+ Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển V và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Minh C và chị Ngô Thị P, ông Phan Anh H và bà Lê Thị H, về việc xử lý tài sản đảm bảo của bị đơn ông Lê Ngọc C và bà Trần Thị T như sau:

Đối với bức tường phía Đông nằm trên thửa đất thuộc tài sản đảm bảo (chiều cao tường 2,3m và chiều dài của tường 11,2m; trên tường gạch là tấm tôn được dựng lên, kéo đến phần mái lợp tôn) là công trình xây dựng tạm nên trong trường hợp nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển V phải xử lý

tài sản đảm bảo để thu hồi nợ thì nguyên đơn sẽ tháo dỡ phần tường này để trả lại diện tích đất ở đã xây lấn sang nhà anh Trần Minh C và chị Ngô Thị P là 02m² (diện tích này được giới hạn tại các điểm 2, A, B, 3 theo Sơ đồ đo đạc, thẩm định hiện trạng).

Đối với bức tường phía Tây nằm sát cạnh thửa đất thuộc tài sản đảm bảo (chiều cao tường 2,3m và chiều dài của tường 11,14m; trên tường gạch làm tấm tôn được dựng lên kéo cao đến phần mái lợp tôn) là tài sản của ông Phan Anh H và bà Lê Thị H nên khi xử lý tài sản đảm bảo cần giữ nguyên hiện trạng, không làm ảnh hưởng đến tài sản của chủ sở hữu.

+ Ghi nhận quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Ngô Thị P (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Minh C): Trong trường hợp bị đơn ông Lê Ngọc C và bà Trần Thị T thực hiện được nghĩa vụ trả nợ, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển V không phải xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ thì diện tích đất xây lấn 02m² sẽ được chị Ngô Thị P, anh Cát Minh C và ông Lê Ngọc C, bà Trần Thị T tự thỏa thuận, nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án dân sự độc lập.

(Hiện trạng của tài sản đảm bảo, các điểm giới hạn, số liệu đo đạc được thể hiện tại Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất được kèm theo và là bộ phận không tách rời của bản án).

2. Về án phí: Bị đơn ông Lê Ngọc C và bà Trần Thị T phải liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 12.166.500đồng (*mười hai triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn năm trăm đồng*). Hoàn trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển V số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.845.000đồng (*năm triệu tám trăm bốn mươi lăm nghìn*) theo biên lai thu tiền số 00003747 ngày 17/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh

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

Trường hợp bản án 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, 7b 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:

- Các đương sự;
- VKSND tp. Uông Bí;
- Chi cục THA dân sự tp. Uông Bí;
- TAND tỉnh Quảng Ninh;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- Lưu hồ sơ, VP./.

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

Lương Thanh Thuý

