

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN HL  
TỈNH T H**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N  
Độc lập – Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2021/KDTM-ST

Ngày 29-9-2021.

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HL- TỈNH T H**

***Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm, gồm:***

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Cao Văn Sang.

*Các Hội thẩm nhân dân gồm:* 1. Ông Trịnh Công Kiều  
2. Ông Lê N Văn.

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện HL, tỉnh T H.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện HL tham gia phiên tòa:*

Bà Nguyễn Thụy Cẩm - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện HL, tỉnh T H mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số 05/2021/ TLST-KDTM ngày 05 tháng 01 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 84/2021/QĐXXST-KDTM ngày 02 tháng 8 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 88/2021/QĐST-KDTM ngày 17/8/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 101/2021/QĐST-KDTM ngày 09/9/2021 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt N (BIDV).

Địa chỉ: Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội.

*Đại diện theo pháp luật:* Ông Phan Đức Tú, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đơn vị được ủy quyền khởi kiện và tham gia tố tụng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt N - Chi nhánh B S.

Do ông Trần Trung Kiên - Giám đốc Chi nhánh làm đại diện theo Quyết định số 804/QĐ-BIDV ngày 22/8/2019 của người đại diện theo pháp luật Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt N v/v: Ủy quyền tham gia tố tụng, phá sản và thi hành án dân sự.

Người được ủy quyền lại: Ông Lê Xuân Hiếu - Phó giám đốc Chi nhánh B S (Theo quyết định số 16A/QĐ-BIDV.BS ngày 02/01/2020 của Giám đốc Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt N - Chi nhánh B S V/v: Ủy quyền tham gia tố tụng, phá sản và thi hành án dân sự). Có mặt

*Bị đơn:* 1. Ông M, sinh năm 1984 (Vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1984 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Minh Hùng, xã Minh Lộc, huyện HL, T H.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Hoàng Văn Ch, sinh năm 1966 (Vắng mặt)
2. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1964 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Minh Hùng, xã Minh Lộc, huyện HL, T H.

Tại phiên tòa có mặt đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, vắng mặt bị đơn ông Mười, bà T, có mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà N, vắng mặt ông Ch.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Tại đơn khởi kiện và các tài liệu khác, người được ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Bà Nguyễn Thị T ủy quyền cho ông M đại diện hộ kinh doanh (theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hộ kinh doanh số T26000000926 được UBND huyện HL cấp ngày 14/4/2011) ký hợp đồng vay vốn ngân hàng theo hợp đồng ủy quyền ngày 04/8/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Thành, địa chỉ: Tiểu khu Ba Đình 2, thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn, tỉnh T H nội dung: Ông Mười có toàn quyền quyết định, thực hiện và ký kết các văn bản, tài liệu chứng từ liên quan đến việc vay vốn Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt N bao gồm nhưng không giới hạn thực hiện quyền và nghĩa vụ và tất cả các điều kiện khác có liên quan đến hợp đồng vay vốn.

Cùng ngày 04/8/2017 ông M đã ký hợp đồng tín dụng với BIDV B S - PGD Nga Sơn thông qua Hợp đồng tín dụng số: 01/2017/9021114/HĐTD vay số tiền 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng). Thời hạn vay vốn 10 tháng từ ngày 04/8/2017 đến ngày 04/6/2018; Mục đích vay vốn bổ sung vốn kinh doanh hải sản; Lãi suất cho vay trong hạn 9,7%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn; Hình thức trả gốc, lãi: Gốc được trả một lần vào cuối kỳ, lãi vay trả định kỳ vào ngày 25 hàng tháng. BIDV B S đã thực hiện giải ngân cho vay theo giấy ủy nhiệm chi số 0161 ngày 04/8/2017 với số tiền là: 350.000.000 đồng vào tài khoản Đồng Văn Hạ số TK: 50510000254763 tại BIDB B S theo khoản 6 tại Hợp đồng tín dụng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: Diện tích 408 m<sup>2</sup> đất và tài sản trên đất tại thửa 352, tờ bản đồ số 8 tại thôn Minh Hùng, xã Minh Lộc, huyện HL, tỉnh T H theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 961341, số vào sổ cấp GCN: 00134 do UBND huyện HL cấp ngày 05/12/2013 (VPĐKQSDĐ huyện HL xác nhận: Bổ sung tài sản gắn liền với đất ngày 15/9/2016) mang tên ông M và bà Nguyễn Thị T. Đăng ký bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp Bất động sản số: 01/2016/9021114/HĐBĐ ký ngày 30/9/2016 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản ngày 04/8/2017 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt N và bên thế chấp là ông M và bà Nguyễn Thị T đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng công chứng Hoàng Thành, địa chỉ: tiểu khu Ba Đình 2, thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn, tỉnh T H.

Ông M và bà Nguyễn Thị T bắt đầu vi phạm nghĩa vụ trả nợ kể từ ngày 04/6/2018. Tổng dư nợ của ông M bà Nguyễn Thị T tính đến ngày 24/01/2021 là:

+ Nợ gốc quá hạn: 350.000.000 đồng.  
+ Nợ lãi trong hạn: 87.897.945 đồng.  
+ Nợ lãi quá hạn: 44.925.616 đồng.

Tổng cộng: **482.823.561** đồng (*Bốn trăm tám hai triệu tám trăm hai ba nghìn năm trăm sáu một đồng*)

Sau khi khoản vay quá hạn, Ngân hàng đã gửi “Thông báo nợ quá hạn” đến ông Mười và bà T, đồng thời Ngân hàng cũng đã tiến hành nhiều buổi làm việc trực tiếp với ông Mười và gia đình về việc giải quyết khoản nợ quá hạn nêu trên, hỗ trợ, tạo điều kiện cho ông Mười và gia đình trả nợ. Về phía ông Mười và gia đình cũng đã nhiều lần cam kết với Ngân hàng về việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng trên thực tế ông Mười không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ các cam kết. Vì vậy Ngân hàng đề nghị Tòa án buộc ông M và bà Nguyễn Thị T phải T toán toàn bộ khoản nợ gốc và khoản tiền lãi cho ngân hàng.

Nếu ông M bà Nguyễn Thị T không trả được nợ, đề nghị kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết và các tài sản, nguồn thu nhập khác của ông Mười, bà T để thu hồi nợ.

Quá trình giải quyết vụ án, ông M và bà Nguyễn Thị T đang đi làm ăn xa thỉnh thoảng mới về địa phương, không thông báo cho Ngân hàng biết địa chỉ nơi ở mới, Tòa án đã tiến hành niêm yết các thủ tục tố tụng đối với ông Mười và bà T nhưng ông Mười và bà T vẫn không có mặt nên không ghi nhận được ý kiến của ông Mười và bà T.

*\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn Ch và bà Phạm Thị N trình bày:*

Ngày 26/4/2016 (ngày 20/3/2016 âm lịch) vợ chồng ông bà mua của vợ chồng ông Mười bà T 168m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa đất số 352, tờ bản đồ số 8 với giá 317.000.000 đồng, đưa trước 280.000.000 đồng và sửa nhà ở đó từ khi mua đến nay. Việc mua bán hai bên có viết giấy “Giấy nhận tiền mua bán nhà và đất” nhưng chưa công chứng giấy tờ gì. Ông Ch và bà N đề nghị không xử lý phần tài sản là 168 m<sup>2</sup> đất mà gia đình ông bà đã mua của ông Mười và bà T vì đây là đất của vợ chồng ông bà đã mua trước khi ông Mười bà T thế chấp để vay ngân hàng.

*- Ý kiến của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*

Tài sản thế chấp của ông Mười bà T có đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 30/9/2016 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện HL và được công chứng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên để đảm bảo quyền lợi cho cho ông Ch và bà N, ngân hàng đồng ý xử lý một phần tài sản là phần đất và tài sản tại thửa 352 đã đăng ký thế chấp trừ phần đất đã bán theo đề nghị của ông Ch bà N (theo kết quả thẩm định hiện trạng) để đảm bảo việc thu hồi nợ cho ngân hàng trong trường hợp ông Mười và bà T không thực hiện việc trả nợ cho ngân hàng.

*\* Kết quả thẩm định tài sản:*

Thửa 352, tờ bản đồ số 8 tại thôn Minh Hùng, xã Minh Lộc, huyện HL, tỉnh T H mang tên ông M bà Nguyễn Thị T.

*Hiện trạng khu đất: (tổng diện tích 408 m<sup>2</sup>)*

- Phía Đông giáp đường xóm dài 18,58 m;
- Phía Bắc giáp thửa 353 dài 26 m;
- Phía Tây giáp đường xóm dài 13,79 m;
- Phía N giáp đường xóm dài 24,92 m.

*Khu đất ông Ch và bà N đang sử dụng (352A/168) diện tích 168 m<sup>2</sup>:*

- Phía Tây giáp nhà ông Mười bà T dài 16,93 m;
- Phía N giáp đường dài 8,44 m;
- Phía Đông giáp đường xóm dài 18,58 m;
- Phía Bắc giáp thửa 353 dài 10,68 m.

*Khu đất của ông Mười và bà T đang ở (352/240) diện tích 240 m<sup>2</sup>:*

- Phía Đông giáp khu đất ông Ch bà N đang sử dụng 16,93 m;
- Phía Bắc giáp thửa 353 dài 15,38 m;
- Phía Tây giáp đường xóm dài 13,79 m;
- Phía N giáp đường xóm dài 16,6 m.

Tài sản trên đất (khu 352/240): 01 nhà cấp 4 (1,5 tầng) diện tích sàn 153m<sup>2</sup>, tầng 1 diện tích 100 m<sup>2</sup>; 01 bán bình lợp tai vì kèo diện tích 20m<sup>2</sup>; 01 ngôi nhà cấp 4 mái ngói diện tích 31 m<sup>2</sup>; 01 nhà lợp ploximăng diện tích 42 m<sup>2</sup>; 01 mái tôn sân diện tích 57 m<sup>2</sup>.

\* *Tại phiên tòa sơ thẩm:* Đại diện ủy quyền của nguyên đơn đề nghị ông M và bà Nguyễn Thị T trả toàn bộ nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử (29/9/2021) với tổng số tiền là 517.285.156 đồng (trong đó nợ gốc là 350.000.000 đồng; lãi trong hạn là 110.872.328 đồng; lãi quá hạn là 56.412.828 đồng). Buộc ông Mười và bà T phải tiếp tục T toán số tiền lãi phát sinh đối với số tiền nợ còn lại theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng tính từ ngày 30/9/2021 cho đến khi T toán xong khoản nợ.

Trường hợp ông M và bà Nguyễn Thị T không trả được nợ, Ngân hàng đề nghị cơ quan Thi hành án kê biên xử lý phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Bất động sản số: 01/2016/9021114/HĐBĐ ký ngày 30/9/2016 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản ngày 04/8/2017 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt N và bên thế chấp ông M và bà Nguyễn Thị T trừ đi một phần đất theo hiện trạng thẩm định (theo trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là 168m<sup>2</sup>) mà ông Mười và bà T đã chuyên nhượng trước đó cho ông Ch và bà N. Trong trường hợp phát mãi tài sản thế chấp nêu trên mà chưa thu hết nợ cho Ngân hàng thì yêu cầu ông Mười và bà T tiếp tục trả hết số nợ còn lại cho ngân hàng.

*Chi phí thẩm định:* Ngân hàng đã chi số tiền 6.450.000 đồng tiền thẩm định tài sản (hai lần thẩm định) nên đề nghị ông Mười và bà T hoàn tiền chi phí thẩm định cho ngân hàng.

\* *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện HL phát biểu ý kiến:*

Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng.

Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục của phiên tòa sơ thẩm. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 86 của Bộ luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Điều 70, 73 BLTTDS. Bị đơn đi làm xa thỉnh thoảng mới về, biết Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án nhưng không đến Tòa án để làm việc. Tòa án tiến hành niêm yết thủ tục tố tụng nhưng bị đơn vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ 2; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ch đề nghị xét xử vắng mặt. Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên (ông Ch) là đúng quy định tại các Điều 227, 228 của BLTTDS.

Về giải quyết nội dung vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đủ căn cứ xác định việc ký kết hợp đồng tín dụng, thực hiện việc giải ngân theo giấy ủy nhiệm chi, hợp đồng thế chấp giữa các bên là đúng quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị áp dụng:

- Khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 144; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 244; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Khoản 1 Điều 299; các Điều 317, 318, 320, 322, 323, 463, 466, 470 Bộ luật dân sự;

- Các Điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng;

- Khoản 1 Điều 6; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Buộc bị đơn ông Mười và bà T phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc, nợ lãi tính đến ngày xét xử vụ án (ngày 29/9/2021), buộc ông Mười bà T phải tiếp tục trả lãi phát sinh trên số nợ còn lại kể từ ngày 30/9/2021 đến khi T toán xong khoản nợ.

Trường hợp ông Mười và bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại một phần tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng để thu hồi nợ vay. Trong trường hợp đã phát mại tài sản bảo đảm mà vẫn chưa đủ tiền để T toán hết số nợ của ông Mười bà T đối với ngân hàng thì ông Mười bà T vẫn phải có trách nhiệm trả hết số nợ còn lại theo Hợp đồng cho vay đã ký.

Về chi phí thẩm định: Bị đơn phải chịu chi phí thẩm định tài sản theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Buộc bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự theo quy định của pháp luật; Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả hỏi, tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhân dân huyện HL nhận định:

[1] Thẩm quyền giải quyết vụ án: Quan hệ tranh chấp giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt N và ông M bà Nguyễn Thị T (có đăng ký hộ kinh doanh) đều có mục đích lợi nhuận là tranh chấp phát sinh trong lĩnh vực kinh doanh thương mại. Bị đơn ông M và bà Nguyễn Thị T có địa chỉ tại thôn Minh Hùng, xã Minh Lộc, huyện HL, tỉnh T H. Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS, Tòa án nhân dân huyện HL, tỉnh T H có thẩm quyền giải quyết.

[2] Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án, quá trình giải quyết vụ án, người tiến hành tố tụng đã tuân thủ, thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của BLTTDS. Nguyên đơn, người được ủy quyền của nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 86 của BLTTDS. Đối với bị đơn ông M, bà Nguyễn Thị T đi làm ăn thảnh thơi mới về, không đến Tòa án để làm việc. Tòa án đã tiến hành niêm yết đầy đủ thủ tục tố tụng đối với ông Mười và bà T nhưng vẫn không có mặt để tham gia tố tụng và vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ch có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (ông Ch) là đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của BLTTDS.

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

[3.1] Yêu cầu bị đơn trả tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử vụ án:

Căn cứ hợp đồng ủy quyền ngày 04/8/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Thành, địa chỉ: Tiểu khu Ba Đình 2, thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn, tỉnh T H về việc bà Nguyễn Thị T ủy quyền cho ông M đại diện hộ kinh doanh ký hợp đồng vay vốn và thực hiện quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng vay vốn ngân hàng;

Căn cứ hợp đồng tín dụng số 01/2017/9021114/HĐTD ký ngày 04/8/2017 được lập giữa các bên, đã có đủ căn cứ xác định: Vào ngày 04/8/2017, Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt N - Chi nhánh B S - Phòng giao dịch Nga Sơn và ông M đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 01/2017/ 9021114/HĐTD ký ngày 04/8/2017 vay số tiền 350.000.000đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng). Thời hạn vay vốn 10 tháng từ ngày 04/8/2017 đến ngày 04/6/2018; Mục đích vay vốn bổ sung vốn kinh doanh hải sản; Lãi suất cho vay trong hạn 9,7%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn; Hình thức trả gốc, lãi: Gốc được trả một lần vào cuối kỳ, lãi vay trả định kỳ vào ngày 25 hàng tháng. BIDV B S đã thực hiện giải ngân cho vay theo giấy ủy nhiệm chi số 0161 ngày 04/8/2017 với số tiền là: 350.000.000 đồng vào tài khoản Đồng Văn Hạ số TK: 50510000254763 tại BIDB B S theo khoản 6 tại Hợp đồng tín dụng.

Việc thỏa thuận ký kết Hợp đồng, nhận tiền chuyển khoản giữa Ngân hàng và hộ kinh doanh ông Mười, bà T trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định của pháp luật nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ ngày 04/8/2017.

Ông Mười, bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 04/6/2018. Đến nay ông Mười, bà T không thực hiện việc trả nợ gốc và lãi khi đến hạn như đã cam kết trong Hợp đồng tín dụng là vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay.

Tại phiên tòa người được ủy quyền của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, đề nghị buộc ông Mười, bà T phải có nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử với tổng số tiền là 517.285.156 đồng, trong đó nợ gốc là 350.000.000 đồng, lãi trong hạn là 110.872.328 đồng, lãi quá hạn là 56.412.828 đồng. Buộc ông Mười, bà T phải tiếp tục T toán số tiền lãi phát sinh đối với số tiền nợ còn lại theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng tính từ ngày 30/9/2021 cho đến khi T toán xong khoản nợ là phù hợp quy định tại Điều 71, khoản 1 Điều 244 của BLTTDS và các Điều 463, 466, 470 của Bộ luật dân sự, Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng nên cần chấp nhận.

[3.2] Về xử lý tài sản thế chấp:

Tài sản thế chấp có một phần khu đất diện tích 168m<sup>2</sup> mà ông Hoàng Văn Ch, bà Phạm Thị N đang ở theo trình bày của ông Ch và bà N là đã nhận chuyển nhượng của ông Mười và bà T trước thời điểm ông Mười và bà T thế chấp vay vốn ngân hàng. Tuy nhiên “Giấy nhận tiền mua bán nhà và đất” mà ông Ch và bà N cung cấp không đảm bảo về điều kiện pháp lý nên chưa phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Ông Mười và bà T sử dụng tài sản đang thuộc sở hữu của mình để thế chấp vay vốn ngân hàng. Tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2016/9021114/HĐBĐ ký ngày 30/9/2016 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản ngày 04/8/2017 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt N và bên thế chấp là ông M và bà Nguyễn Thị T được ký kết trên cơ sở tự nguyện, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận đăng ký tài sản đảm bảo không có tranh chấp, không có chuyển nhượng; được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm là đúng quy định của pháp luật. Do đó, Ngân hàng yêu cầu trong trường hợp ông M và bà Nguyễn Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ vay là có căn cứ. Tuy nhiên ngân hàng đề nghị xử lý một phần tài sản đã thế chấp còn lại theo hiện trạng của kết quả thẩm định thuộc phạm vi khởi kiện nên được chấp nhận. Cụ thể:

Xử lý phát mại 240/408 m<sup>2</sup> đất và tài sản trên đất của ông M và bà Nguyễn Thị T tại thửa 352, tờ bản đồ số 8 tại thôn Minh Hùng, xã Minh Lộc, huyện HL, tỉnh T H có vị trí tứ cận:

- Phía Đông giáp khu đất ông Ch và bà N đang sử dụng 16,93 m;
- Phía Bắc giáp thửa 353 dài 15,38 m;
- Phía Tây giáp đường xóm dài 13,79 m;
- Phía N giáp đường xóm dài 16,6 m.

Phần đất trên thuộc khu đất được đăng ký bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp Bất động sản số: 01/2016/9021114/HĐBĐ ký ngày 30/9/2016 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản ngày 04/8/2017 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt N và bên thế chấp ông M và bà Nguyễn

Thị T đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm nên được xử lý trong trường hợp ông Mười bà T không thực hiện việc trả nợ cho ngân hàng.

Số tiền phát mại tài sản bảo đảm thu được sau khi trả nợ cho Ngân hàng nếu còn thừa sẽ trả lại cho ông Mười, bà T, nếu thiếu ông Mười bà T phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp ông Mười, bà T trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho ông Mười, bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số thửa 352, tờ bản đồ số 8 tại thôn Minh Hùng, xã Minh Lộc, huyện HL, tỉnh T H theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 961341, số vào sổ cấp GCN: 00134 do UBND huyện HL cấp ngày 05/12/2013 (VPĐKQSDĐ huyện HL xác nhận: Bổ sung tài sản gắn liền với đất ngày 15/9/2016) mang tên ông M và bà Nguyễn Thị T và theo nội dung hợp đồng.

[4] Chi phí thẩm định: Ông Mười, bà T phải chịu chi phí thẩm định số tiền đã chi trả là 6.450.000 đồng cho ngân hàng theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí: Ông M và bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với yêu cầu của Ngân hàng được Tòa án chấp nhận. Trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Vấn đề liên quan: Ông Hoàng Văn Ch và bà Phạm Thị N có tranh chấp liên quan đến “Giấy nhận tiền mua bán nhà và đất” đối với ông M, bà Nguyễn Thị T thì được giải quyết trong một vụ án dân sự khác.

[7] Xét thấy ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện HL phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

*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 92; Điều 144; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 244; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 1 Điều 299; các Điều 317, 318, 320, 322, 323, 463, 466, 470 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ các Điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng;

- Khoản 1 Điều 6; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

\* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt N.

Buộc ông M và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt N tính đến ngày 29/9/2021 số tiền là 517.285.156 đồng (*năm trăm mười bảy triệu hai trăm tám mươi lăm nghìn một trăm năm mươi sáu đồng*). Trong đó nợ gốc là 350.000.000 đồng, lãi trong hạn là 110.872.328 đồng, lãi quá hạn là 56.412.828 đồng.



Kể từ ngày 30/9/2021, ông M và bà Nguyễn Thị T phải tiếp tục trả lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc còn lại đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 01/2017/ 9021114/HĐTD ký ngày 04/8/2017.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông M, bà Nguyễn Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt N thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự huyện HL phát mại tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông M và bà Nguyễn Thị T là: 240/408m<sup>2</sup> đất tại thửa 352 tờ bản đồ số 8 tại thôn Minh Hùng, xã Minh Lộc, huyện HL, tỉnh T H theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 961341, số vào sổ cấp GCN: 00134 do UBND huyện HL cấp ngày 05/12/2013 (VPĐKQSDĐ huyện HL xác nhận: Bổ sung tài sản gắn liền với đất ngày 15/9/2016) mang tên ông M và bà Nguyễn Thị T. Cụ thể:

- Phía Đông giáp khu đất ông Ch bà N đang sử dụng 16,93 m;
- Phía Bắc giáp thửa 353 dài 15,38 m;
- Phía Tây giáp đường xóm dài 13,79 m;
- Phía N giáp đường xóm dài 16,6 m.

*(Có sơ đồ kèm theo).*

Tài sản bảo đảm nêu trên thuộc khu đất được thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 01/2016/9021114/HĐBĐ ký ngày 30/9/2016 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản ngày 04/8/2017.

Số tiền phát mại tài sản bảo đảm thu được sau khi trả nợ cho Ngân hàng nếu còn thừa sẽ trả lại cho bên thế chấp ông M, bà Nguyễn Thị T nếu thiếu ông Mười, bà T phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

Trường hợp ông Mười, bà T trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt N mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho ông Mười, bà T 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 961341, số vào sổ cấp GCN: 00134 do UBND huyện HL cấp ngày 05/12/2013 (VPĐKQSDĐ huyện HL xác nhận: Bổ sung tài sản gắn liền với đất ngày 15/9/2016) mang tên ông M và bà Nguyễn Thị T.

\* Chi phí thẩm định: Ông Mười và bà T phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt N số tiền 6.450.000 đồng tiền chi phí thẩm định tài sản.

\* Về án phí: Ông M, bà Nguyễn Thị T phải chịu 24.691.000 đồng (hai mươi bốn triệu sáu trăm chín mươi một nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm sung ngân sách nhà nước. Trả lại cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt N số tiền 11.332.800 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B S, tỉnh T H theo biên lai số AA/2019/0007081 ngày 22/10/2020.

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 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.

Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

**Nơi nhân:**

- VKSND huyện HL;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện HL/ Chi cục THADS thị xã B S;
- TAND tỉnh T H;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Cao Văn Sang**

**HỘI ĐỒNG XÉT SỬ SƠ THẨM  
CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Cao Văn Sang**



