

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ  
TỈNH QUẢNG TRỊ**

Bản án số: 13/2024/KDTM-ST  
Ngày 09 - 9 - 2024

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ, TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hồ Thị Xuân Hương.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Nguyễn Thị Hoài Như và bà Võ Thị Kim Lan.

*Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Xuân Thuý Anh- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa:* Bà Phạm Hoàng Thủy Tiên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09/9/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị, Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 05/2024/TLST-KDTM ngày 29 tháng 02 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2024/QĐST-KDTM ngày 20 tháng 6 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2024/QĐST-KDTM ngày 08 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2024/QĐST-KDTM ngày 21 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q địa chỉ trụ sở: Số A-L, phường T, quận C, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp của nguyên đơn: Ông Lưu Trung T-Chủ tịch Hội đồng quản trị. Pháp nhân đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q - Chi nhánh M và T; Trụ sở đóng tại: Số A- L, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Trương Phương N, Chuyên viên xử lý nợ-Công ty TNHH Q1 - Chi nhánh M và T (Theo hợp đồng uỷ quyền số 129/UQ-MBAMC ngày 13/4/2023 và Văn bản uỷ quyền số 956 ngày 02/10/2023), có mặt.

**2. Bị đơn:** Ông Hoàng Kim C, sinh năm 1977; địa chỉ: Khu phố E, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; bà Mai Thị Thùy D, sinh năm 1986; ĐKHKT: Khu phố E, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, ông C có đơn xin xét xử vắng mặt, bà D vắng mặt.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:** Ông Hoàng Kim K, sinh năm 1945; địa chỉ: Khu phố B, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

4. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Hoàng Kim D1, sinh năm 1983; địa chỉ: Khóm G, thị trấn D, huyện H, tỉnh Quảng Trị, ông D1 có đơn xin xét xử vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Q, trình bày:*

### *1. Hợp đồng tín dụng:*

Ngày 09/10/2020, Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh Q2 (Viết tắt: Ngân hàng Q), với bà Mai Thị Thùy D, ông Hoàng Kim C (Viết tắt: bà D, ông C) ký kết hợp đồng tín dụng số 142921.20.504.8048385.TD, mục đích vay vốn bổ sung vốn kinh doanh. Theo đó, Ngân hàng đã cho bà D, ông C vay theo các khế ước nhận nợ (Văn bản nhận nợ) như sau:

- Ngày 14/10/2020, ký kết khế ước nhận nợ vay số LD2028716253, khoản vay 759.000.000 đồng, mục đích vay: Thanh toán tiền mua hàng, thời hạn vay: 06 tháng, lãi suất 10,5%/năm (được điều chỉnh 03 tháng/lần), lãi quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Tiền lãi: trả định kỳ hàng tháng vào ngày 15. Kỳ trả nợ đầu tiên: 15/11/2020. Ngân hàng đã giải ngân tiền vay cho Công ty vào ngày 17/10/2020.;

- Ngày 31/10/2020, ký kết khế ước nhận nợ vay số LD2030452502, khoản vay 425.000.000 đồng, mục đích vay: Thanh toán tiền mua hàng, thời hạn vay: 06 tháng, lãi suất 10%/năm (được điều chỉnh 03 tháng/lần), lãi quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Tiền lãi: trả định kỳ hàng tháng vào ngày 15. Kỳ trả nợ đầu tiên: 15/12/2020.

### *2. Hợp đồng bảo đảm nghĩa vụ trả nợ tiền vay:*

Các khoản vay trên được bảo đảm bằng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 142929.20.504.8048385.BĐ ngày 09/10/2020 giữa bên thế chấp là bà Mai Thị Thùy D, ông Hoàng Kim C với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Q, tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 401 (216), tờ bản đồ số 26, địa chỉ Khu phố E, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (Viết tắt là: GCNQSD đất) số BG 188183, số vào sổ cấp GCN: CH 01975 do UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 05/9/2011, đứng tên bà Mai Thị Thùy D, ông Hoàng Kim C và hợp đồng thế chấp QSD đất số 163365.20.504.8048385.BĐ ngày 29/10/2020 giữa bên thế chấp là ông Hoàng Kim C với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Q, tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 408, tờ bản đồ số 40, địa chỉ khu phố B, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị theo GCNQSD đất số CK 402829, số vào sổ cấp GCN: CS 02762 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Q cấp ngày 15/01/2018, đứng tên ông Hoàng Kim C. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Sau khi được giải ngân, bà Mai Thị Thùy D và ông Hoàng Kim C đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo như cam kết trong hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên. Đến nay, toàn bộ khoản vay đã bị quá hạn nhưng bà D và ông C vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với bà D, ông C để yêu cầu trả nợ nhưng bên vay vẫn không thực hiện nghĩa vụ, không hợp tác.

Nay Ngân hàng TMCP Q yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bà Mai Thị Thùy D và ông Hoàng Kim C thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q theo hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đính kèm đã ký giữa hai bên với số tiền tạm tính đến hết ngày 09/9/2024 1.645.433.147 đồng (Một tỷ sáu trăm bốn mươi lăm triệu bốn trăm ba mươi ba nghìn một trăm bốn mươi bảy đồng), bao gồm nợ gốc 1.183.000.000 (Một tỷ một trăm tám mươi ba triệu) đồng, nợ lãi 462.433.147 đồng (Bốn trăm sáu mươi hai triệu bốn trăm ba mươi ba nghìn một trăm bốn mươi bảy đồng).

2. Buộc bà Mai Thị Thùy D và ông Hoàng Kim C phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng Q số tiền nợ lãi, tiền phạt phát sinh tính theo lãi suất thỏa thuận quy định tại các hợp đồng tín dụng cùng các khế ước nhận nợ đính kèm đã ký kể từ ngày 10/9/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Nếu bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu trên cho Ngân hàng Q thì Ngân hàng Q có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 401 (216), tờ bản đồ số 26, địa chỉ Khu phố E, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị theo GCNQSD đất số BG 188183, số vào sổ cấp GCN: CH 01975 do UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 05/9/2011, đứng tên bà Mai Thị Thùy D và ông Hoàng Kim C và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 408, tờ bản đồ số 40, địa chỉ khu phố B, phường Đ, TP Đ, tỉnh Quảng Trị theo GCNQSD đất số CK 402829, số vào sổ cấp GCN: CS 02762 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 15/01/2018, đứng tên ông Hoàng Kim C để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng Q theo quy định của pháp luật.

4. Trong trường hợp số tiền phát mại/thu hồi từ tài sản thế chấp thuộc sở hữu bà Mai Thị Thùy D và ông Hoàng Kim C vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng Q, bà D và ông C phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Tại Bản trình bày ý kiến ngày 19/3/2024, Bản trình bày ý kiến bổ sung ngày 27/3/2024, Biên bản làm việc ngày 05/9/2024 bị đơn ông Hoàng Kim C trình bày:

Ông C thừa nhận việc ký kết 02 hợp đồng vay tiền để kinh doanh. Thừa nhận còn nợ tiền vay của Ngân hàng như yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên do bà D làm ăn thua lỗ, đã bỏ nhà đi đâu ông C không rõ nên mất khả năng trả nợ cho Ngân hàng. Nay ông C có ý kiến: Về khoản nợ Ngân hàng tạo điều kiện xử lý tài sản thế chấp thửa đất ở địa chỉ Khu phố E, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng

Trị để thu hồi nợ. Đồng ý, xử lý toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất 174m<sup>2</sup> đã được cấp trong GCNQSD đất số BG 188183, số vào sổ cấp GCN: CH 01975 do UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 05/9/2011, đứng tên bà Mai Thị Thùy D và ông Hoàng Kim C. Đối với tài sản thế chấp thửa đất tại khu phố B, phường Đ gia đình sẽ cùng nhau nộp tiền trả nợ để xin rút tài sản này ra để giải chấp. Bởi vì, đây là mảnh đất ông C được bố tặng cho, có nguồn gốc là đất của Ông Bà để lại. Mong muốn được Ngân hàng tạo điều kiện hỗ trợ miễn một phần tiền lãi phạt khi ông C trả nợ. Hiện tại ông C đang cố gắng tìm kiếm liên hệ với bà Mai Thị Thùy D để thực hiện thủ tục ủy quyền để giải quyết tài sản thế chấp.

Ông C chỉ thế đất quyền sử dụng đất nhưng trên thửa đất còn có ngôi nhà là tài sản của ông Hoàng Kim K (bố ruột của ông C) hiện đang quản lý sử dụng. Đề nghị Tòa án bổ sung người có nghĩa vụ liên quan đến vụ việc tranh chấp là ông Hoàng Kim K, chủ tài sản ngôi nhà xây dựng trên đất.

Bà Mai Thị Thùy D hiện không có mặt tại địa phương, Tòa án đã tiến hành thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định.

Tại đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, biên bản làm việc ngày 05/9/2024 ông Hoàng Kim K trình bày:

Tại thửa đất theo GCN QSD đất số CK402829 cấp ngày 15/01/2018, cấp cho ông Hoàng Kim C đã thế chấp trên đất hiện có tài sản là Nhà thờ, được xây trên 02 mảnh đất của 02 con trai (01 nửa nhà nằm trên đất của ông Hoàng Kim C, 01 nửa nhà nằm trên đất của ông Hoàng Kim D1). Ngôi nhà này được ông K xây vào năm 1983, là nhà xây cấp 4, mái hiên bê tông cốt thép và ông K hiện đang ở trong nhà này, nhà sử dụng vào việc thờ tự. Tại thời điểm cho tặng, ông K chỉ cho tặng QSD đất, còn tài sản trên đất là Nhà thờ không cho tặng tài sản trên đất.

Yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp ký kết giữa Ngân hàng TMCP Q và ông Hoàng Kim C đối với thửa đất theo GCN QSD đất số CK402829 cấp ngày 15/01/2018, cấp cho ông Hoàng Kim C là vô hiệu. Nghĩa vụ trả nợ của ông Hoàng Kim C và bà Mai Thị Thùy D không liên quan đến tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK402829 cấp ngày 15/01/2018.

Đồng ý, xử lý toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất 174m<sup>2</sup> đã được cấp trong GCNQSD đất số BG 188183, số vào sổ cấp GCN: CH 01975 do UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 05/9/2011, đứng tên bà Mai Thị Thùy D và ông Hoàng Kim C. Đồng ý tháo dỡ phần be nhà của ông K 28m<sup>2</sup> lấn sang thửa đất số 401 (216), tờ bản đồ số 26, địa chỉ Khu phố E, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Kim D1 trình bày: Ông được tặng cho thửa đất số 410, tờ bản đồ số 40, đã được cấp GCNQSD đất là thửa đất liền kề đất của ông Hoàng Kim C đã thế chấp vay vốn Ngân hàng. Trên 02 thửa đất hiện có tài sản là 01 ngôi nhà của ông Hoàng Kim K đang sử dụng để ở

và thờ tự. Ông D1 đồng ý với ý kiến của ông Hoàng Kim K yêu cầu Toà án tuyên hợp đồng thế chấp ký kết giữa Ngân hàng Q và ông Hoàng Kim C là vô hiệu.

***Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:***

***1. Về thủ tục tố tụng:***

- Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định quan hệ tranh chấp, xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử và các hoạt động tố tụng thu thập tài liệu chứng cứ, tổng đạt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định pháp luật.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa đã chấp hành đầy đủ, đúng quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, và Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà Mai Thị Thùy D đã được Toà án thông báo tìm kiếm trên phương tiện thông tin đại chúng và niêm yết hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên cần áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 xét xử vắng mặt bà D.

***2. Về nội dung:***

\* Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 91 và khoản 2 Điều 3 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 101; khoản 1 Điều 102; Điều 212; Điều 299; khoản 7 Điều 323; Điều 463 và khoản 1, 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 29 Điều 3; khoản 1 Điều 167 và Điều 179 Luật Đất đai 2013 tuyên xử: Buộc ông Hoàng Kim C, bà Mai Thị Thùy D phải có nghĩa vụ trả nợ tiền vay còn lại cho Ngân hàng TMCP Q với tổng số tiền (Tính đến ngày: 09/9/2024) là: 1.645.433.147 đồng (Một tỷ sáu trăm bốn mươi lăm triệu bốn trăm ba mươi ba nghìn một trăm bốn mươi bảy đồng), bao gồm nợ gốc 1.183.000.000 (Một tỷ một trăm tám mươi ba triệu) đồng, nợ lãi 462.433.147 đồng (Bốn trăm sáu mươi hai triệu bốn trăm ba mươi ba nghìn một trăm bốn mươi bảy đồng).

Trong trường hợp ông Hoàng Kim C, bà Mai Thị Thùy D không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu trên, thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 401 (216), tờ bản đồ số 26, địa chỉ Khu phố E, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị theo GCNQSD đất số BG 188183, số vào sổ cấp GCN: CH 01975 do UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 05/9/2011, đứng tên bà Mai Thị Thùy D và ông Hoàng Kim C và quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 408, tờ bản đồ số 40, địa chỉ Khu phố B, phường Đ, TP Đ, tỉnh Quảng Trị theo GCNQSD đất số CK 402829, số vào sổ cấp GCN: CS 02762 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 15/01/2018, đứng tên ông Hoàng Kim C để thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng Quân đội theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trên thửa đất số 408, tờ bản đồ số 40, địa chỉ khu phố B, phường Đ, TP Đ, tỉnh Quảng Trị theo GCNQSD đất số CK 402829 cấp ngày 15/01/2018,

đứng tên ông Hoàng Kim C có một phần ngôi nhà của ông Hoàng Kim K chiếm diện tích 49m<sup>2</sup>, không phải là tài sản thế chấp. Để đảm bảo quyền lợi cho ông K, khi phát mại tài sản bảo đảm đối với thửa đất trên thì ưu tiên cho ông Hoàng Kim K được mua (nhận chuyển nhượng) lại toàn bộ thửa đất. Trường hợp ông Hoàng Kim K không có nhu cầu mua thì Ngân hàng Q phải có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị toàn bộ ngôi nhà của ông K theo giá trị thị trường được định giá tại thời điểm thi hành án.

Về lệ phí tố tụng: Bị đơn phải chịu toàn bộ lệ phí tố tụng theo quy định.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[I] Về tố tụng:

1. Quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Hoàng Kim C, bà Mai Thị Thùy D được phát sinh từ Hợp đồng tín dụng nhằm mục đích kinh doanh; bị đơn có hộ khẩu tại thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Do đó, có đủ căn cứ để xác định: Quan hệ tranh chấp giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Hoàng Kim C, bà Mai Thị Thùy D là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị được quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Việc xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Bà Mai Thị Thùy D, Hoàng Kim C và ông Hoàng Kim D1): Bà Mai Thị Thùy D đã đi khỏi địa phương, Tòa án đã thông báo tìm kiếm trên phương tiện thông tin đại chúng và niêm yết hợp lệ cho bà Mai Thị Thùy D nhưng bà D vẫn vắng mặt không rõ lý do; ông Hoàng Kim D1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt bà Mai Thị Thùy D và ông và Hoàng Kim D1.

[II] Về nội dung:

[1] Yêu cầu của nguyên đơn về nghĩa vụ trả nợ hợp đồng tín dụng:

\* Xem xét Hợp đồng cấp tín dụng và 02 khế ước nhận nợ:

Hợp đồng cấp tín dụng số 142921.20.504.8048385.TD ngày 09/10/2020, ký kết giữa: Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh Q2 với bà Mai Thị Thùy D, ông Hoàng Kim C, mục đích vay vốn bổ sung vốn kinh doanh. Trên cơ sở các khế ước nhận nợ vay số LD2028716253 ngày 14/10/2020, vay số tiền 759.000.000 đồng, thời hạn vay: 06 tháng. Ngân hàng đã giải ngân tiền vay cho vào ngày 13/10/2020. Chuyển nợ quá hạn ngày 13/4/2021 và Khế ước nhận nợ vay số LD2030452502 ngày 31/10/2020 vay số tiền 425.000.000 đồng, thời hạn vay: 06 tháng, lãi suất 10,5%/năm (được điều chỉnh 03 tháng/lần), lãi quá hạn: 150% lãi suất trong hạn;

Tiền lãi: trả định kỳ vào ngày 15 hàng tháng. Kỳ trả nợ đầu tiên: 15/11/2020, lãi suất 10%/năm (được điều chỉnh 03 tháng/lần), lãi quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Kỳ trả nợ đầu tiên: 15/12/2020. Ngân hàng đã giải ngân ngày 31/10/2020. Quá hạn ngày 04/5/2021.

Các hợp đồng được ký kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung thỏa thuận đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các bên và không vi phạm điều cấm. Lãi suất thỏa thuận giữa các bên phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 3 Luật các tổ chức tín dụng và khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ông Hoàng Kim C, bà Mai Thị Thùy D đã vi phạm thời hạn trả nợ tiền vay kể từ tháng 04/2023 là vi phạm nội dung thỏa thuận tại điểm 4.6 Điều 4 Hợp đồng cấp tín dụng. Có đủ căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xử: Buộc: Ông Hoàng Kim C, bà Mai Thị Thùy D có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Q là: 1.645.433.147 đồng (Một tỷ sáu trăm bốn mươi lăm triệu bốn trăm ba mươi ba nghìn một trăm bốn mươi bảy đồng), bao gồm nợ gốc 1.183.000.000 đồng, nợ lãi 462.433.147 đồng.

[2] Yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp

Xem xét cụ thể từng hợp đồng thấy rằng: Hợp đồng thế chấp số 142929.20.504.8048385.BĐ ngày 09/10/2020 giữa bên thế chấp là bà Mai Thị Thùy D, ông Hoàng Kim C với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Q tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 401 (216), tờ bản đồ số 26, diện tích 174m<sup>2</sup>; địa chỉ: Khu phố E, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị theo GCNQSD đất số BG 188183, số vào sổ cấp GCN: CH 01975 do UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 05/9/2011, đứng tên bà Mai Thị Thùy D và ông Hoàng Kim C được ký kết trên cơ sở tự nguyện của các bên, có công chứng và đăng ký tài sản thế chấp theo đúng quy định pháp luật. Đây là tài sản thuộc quyền sử dụng của ông C và bà D nên ông bà có quyền ký kết hợp đồng với Ngân hàng đảm bảo quy định pháp luật về thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 2 Điều 292, Điều 298, khoản 1 Điều 299, Điều 317, Điều 319 của Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, cho thấy: Nguồn gốc thửa đất số 401, tờ bản đồ số 26 được tách ra từ thửa đất 216 thuộc quyền sử dụng của ông Hoàng Kim K; trên đất không có tài sản, vật kiến trúc. Phần diện tích đất phía Đông Bắc, giáp tường nhà ông Hoàng Kim K (bố ông C), Be nhà ông K cách tường nhà 0,43m, chiếm 28m<sup>2</sup>. Ông Hoàng Kim C có nguyện vọng xin được phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 401 (216), tờ bản đồ số 26, diện tích 174m<sup>2</sup>; địa chỉ: Khu phố E, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị theo GCNQSD đất số BG 188183 cấp ngày 05/9/2011 để đảm bảo khoản nợ vay. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có giá trị pháp lý. Ông Hoàng Kim K thừa nhận đã tặng cho toàn bộ diện tích đất theo GCNQSD đất số BG 188183 cấp ngày 05/9/2011 và cũng thống nhất sẽ cắt bỏ phần be nhà nằm trên diện tích đất tại thửa đất số 401 (216), tờ bản đồ số 26.

Do đó, có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về phát mãi tài sản thế chấp với: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 401 (216), tờ bản đồ số 26, diện tích 174m<sup>2</sup>; địa chỉ Khu phố E, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị theo GCNQSD đất số BG 188183, số vào sổ cấp GCN: CH 01975 do UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 05/9/2011, đứng tên bà Mai Thị Thùy D và ông Hoàng Kim C để thu hồi nợ.

Đối với Hợp đồng thế chấp QSD đất số 163365.20.504.8048385.BĐ ngày 29/10/2020 giữa bên thế chấp là ông Hoàng Kim C với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Q, tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 408, tờ bản đồ số 40, địa chỉ: Khu phố B, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị theo GCNQSD đất số CK 402829, số vào sổ cấp GCN: CS 02762 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 15/01/2018, đứng tên ông Hoàng Kim C. Hợp đồng thế chấp được ký kết trên cơ sở tự nguyện của các bên, có công chứng và đăng ký tài sản thế chấp theo quy định. Hợp đồng không thế chấp tài sản trên đất. Do đó đảm bảo quy định pháp luật về thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 2 Điều 292, Điều 298, khoản 1 Điều 299, Điều 317, Điều 319 của Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai, nên chấp nhận.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ thấy rằng: Năm 2018, ông C được ông K tặng cho thửa đất số 408, tờ bản đồ số 40, chỉ tặng cho quyền sử dụng đất. 01 phần diện tích 49,2m<sup>2</sup> (25,5m<sup>2</sup>+1,0m<sup>2</sup>+17,0m<sup>2</sup>+5,7m<sup>2</sup>) thửa đất này bị ảnh hưởng của 01 phần ngôi nhà 03 gian là tài sản của ông Hoàng Kim K. 49,2m<sup>2</sup> chiếm chiều rộng là 4,12m/6m; phần diện tích còn lại không bị ảnh hưởng là 64,8m<sup>2</sup>. Phần còn lại của ngôi nhà 03 gian nằm trên đất của ông Hoàng Kim D1.

Hội đồng xét xử thấy, khi ký kết hợp đồng thế chấp, Ngân hàng đã thẩm định tài sản thế chấp, chụp ảnh tài sản và xác định trên đất có tài sản gắn liền quyền sử dụng đất. Nhưng, hợp đồng thế chấp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất, không thế chấp tài sản liền quyền sử dụng đất. Như vậy, tài sản trên đất không thuộc tài sản thế chấp, không được phát mãi. Mặt khác, tài sản liền quyền sử dụng đất không thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Hoàng Kim C.

Ngôi nhà trên thửa đất 408 tờ bản đồ số 40 có kết cấu gồm nhà chính là nhà xây 03 gian, tường xây bờ lô, mái lợp ngói, khung gỗ, cột nhà gỗ tròn, đòn tay, kèo, vai kèo đều làm bằng gỗ, mái hiên bê tông cốt thép, cửa gỗ, nền lát gạch hoa; nhà bếp liền kề tường nhà xây bằng bờ lô, mái lợp tôn, kèo, đòn tay là xà gồ hộp kẽm 03cm x 04cm, nền lát gạch hoa, cửa nhôm kính. Là một khối liên kết, không tách rời. Nên việc xử lý đối với một phần ngôi nhà (49m<sup>2</sup>) sẽ phá vỡ kết cấu toàn bộ ngôi nhà, làm mất giá trị sử dụng toàn bộ ngôi nhà.

Do đó, để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu ngôi nhà (tài sản liền quyền sử dụng đất), thì: Khi phát mãi tài sản liền quyền sử dụng đất thửa đất số 408, tờ bản đồ số 40 cần ưu tiên cho chủ sở hữu tài sản ngôi nhà là ông Hoàng Kim K được quyền ưu tiên mua lại tài sản thế chấp. Trường hợp ông Hoàng Kim



K không có nhu cầu mua thì Ngân hàng có quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 408, tờ bản đồ số 40 và có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ trị giá ngôi nhà của ông Hoàng Kim K theo mức giá thị trường được thẩm định giá tại thời điểm xử lý phát mại tài sản thế chấp (kể cả một phần ngôi nhà của ông K nằm trên diện tích thửa đất số 410, tờ bản đồ số 40 mang tên ông Hoàng Kim D1).

[3] Yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Ông Hoàng Kim K yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp QSD đất số 163365.20.504.8048385.BĐ ngày 29/10/2020 vô hiệu. Thấy rằng: Hợp đồng thế chấp QSD đất số 163365.20.504.8048385.BĐ ngày 29/10/2020 được ký kết bởi các chủ thể hợp pháp, đảm bảo về hình thức, được đăng ký bảo đảm ở cơ quan có thẩm quyền. Khi ký kết hợp đồng các bên không thoả thuận thế chấp tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nên không vi phạm về chủ thể. Do đó đảm bảo quy định pháp luật về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 292, Điều 298, khoản 1 Điều 299, Điều 317, khoản 2 Điều 318, Điều 319 của Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập về việc tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu.

[4] Về lệ phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm.

4.1. Lệ phí tố tụng:

- Lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi trả tiền chi phí tố tụng, cụ thể:

Tổng lệ phí là 6.071.000 đồng, Ngân hàng TMCP Q đã tạm ứng chi phí nên bà Mai Thị Thùy D và ông Hoàng Kim C phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q toàn bộ số tiền đã chi theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Tổng lệ phí là 6.000.000 đồng, Ngân hàng Q đã tạm ứng nên buộc bà Mai Thị Thùy D và ông Hoàng Kim C phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q toàn bộ số tiền đã chi theo quy định tại Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự.

4.2. Án phí:

- Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 61.362.994 đồng (Sáu mươi một triệu, ba trăm sáu mươi hai ngàn, chín trăm chín mươi tư đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp cho nguyên đơn.

Ông Hoàng Kim K là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 68; Điều 157; Điều 180; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 91 và khoản 2 Điều 3 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 292, Điều 298, khoản 1 Điều 299, Điều 317, Điều 319; khoản 7 Điều 323; Điều 463 và khoản 1, 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 16 Điều 3; khoản 1 Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai 2013; điểm d khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 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, tuyên xử,

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q:

1.1. Buộc bà Mai Thị Thùy D và ông Hoàng Kim C phải trả khoản tiền còn cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q, với tổng số tiền (Tính đến ngày 09/9/2024) là: 1.645.433.147 đồng (Một tỷ sáu trăm bốn mươi lăm triệu bốn trăm ba mươi ba nghìn một trăm bốn mươi bảy đồng), bao gồm nợ gốc 1.183.000.000 (Một tỷ một trăm tám mươi ba triệu) đồng, nợ lãi 462.433.147 đồng (Bốn trăm sáu mươi hai triệu bốn trăm ba mươi ba nghìn một trăm bốn mươi bảy đồng) theo Hợp đồng cấp tín dụng số 142921.20.504.8048385.TD ký kết ngày 09/10/2020, giữa: Ngân hàng TMCP Q với bà Mai Thị Thùy D và ông Hoàng Kim C; các đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số LD2028716253 ngày 13/10/2020 đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số LD2030452502 ngày 30/10/2020.

Bà Mai Thị Thùy D và ông Hoàng Kim C phải tiếp tục trả lãi theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng cấp tín dụng số 142921.20.504.8048385.TD ngày 09/10/2020; các đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số LD2028716253 ngày 13/10/2020 đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số LD2030452502 ngày 30/10/2020, kể từ ngày 10/9/2024 cho đến khi trả hết số nợ, tất toán hợp đồng.

1.2. Về xử lý hợp đồng thế chấp: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q như sau:

Trong trường hợp bà Mai Thị Thùy D và ông Hoàng Kim C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ tiền vay cho Ngân hàng thì Ngân hàng TMCP Q có quyền tự mình hoặc yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ đối với các tài sản, cụ thể:

1.2.1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 401 (216), tờ bản đồ số 26, diện tích 174m<sup>2</sup>; địa chỉ Khu phố E, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG 188183, số vào sổ cấp GCN: CH 01975 do UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 05/9/2011, đứng tên bà Mai Thị Thùy D và ông Hoàng Kim C theo hợp đồng thế chấp số 142929.20.504.8048385.BĐ ngày 09/10/2020 giữa bên thế chấp là bà Mai Thị Thùy D, ông Hoàng Kim C với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Q.

1.2.2. Quyền sử dụng 114m<sup>2</sup> đất, tại thửa đất số 408, tờ bản đồ số: 40 của UBND phường Đ, thành phố Đ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 402829, số vào sổ cấp GCN: CS 02762 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 15/01/2018, đứng tên ông Hoàng Kim C theo hợp đồng thế chấp số 163365.20.504.8048385.BĐ ngày 29/10/2020 giữa bên thế chấp là ông Hoàng Kim C với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Q Nhung, khi phát mãi tài sản bảo đảm đối với thửa đất trên thì ưu tiên cho ông Hoàng Kim K được quyền mua (nhận chuyển nhượng) lại toàn bộ quyền sử dụng đất. Trường hợp ông Hoàng Kim K không có nhu cầu mua quyền sử dụng đất tại thửa đất trên, thì sau khi phát mãi tài sản thế chấp, Ngân hàng Q có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị toàn bộ ngôi nhà của ông Hoàng Kim K theo mức giá thị trường được thẩm định giá tại thời điểm xử lý phát mãi.

2. Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp số 163365.20.504.8048385.BĐ ngày 29/10/2020 giữa bên thế chấp là ông Hoàng Kim C với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Q vô hiệu.

3. Về chi phí tố tụng:

+ Buộc ông Hoàng Kim C và bà Mai Thị Thùy D phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 6.071.000 đồng. Ông C, bà D có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 6.071.000 đồng (Sáu triệu không trăm bảy mươi một nghìn đồng chẵn).

+ Buộc ông Hoàng Kim C và bà Mai Thị Thùy D phải chịu lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng. Ông C, bà D có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền lệ phí thông báo: 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng chẵn).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền phải thi hành án thì hàng tháng còn phải còn phải chịu thêm khoản tiền lãi tương ứng với số tiền chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 và Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí:

- Buộc ông Hoàng Kim C và bà Mai Thị Thùy D phải chịu 61.362.994 đồng (Sáu mươi một triệu, ba trăm sáu mươi hai ngàn, chín trăm chín mươi tư đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 29.419.463 đồng (Chín mươi chín triệu, bốn trăm mười chín nghìn bốn trăm sáu mươi ba đồng) theo biên lai thu số 0000211 ngày 28/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

5- Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

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

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Đông Hà;
- Phòng KTNV TAND tỉnh Q.Trị;
- Chi cục THADS T.P Đông Hà;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tập án.

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

**Hồ Thị Xuân Hương**