

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TAM DƯƠNG  
TỈNH VĨNH PHÚC

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

Bản án số: 37/2024/DS-ST  
Ngày 18 - 10 - 2024  
“V/v Tranh chấp về hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TAM DƯƠNG, TỈNH VĨNH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Trần Thị Kim Duyên
- Bà Hoàng Thị Hạnh

**- Thư ký phiên tòa:** Bùi Thị Hoài Phương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên tòa:** Bà Chu Thị Việt Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 17/2024/TLST-DS ngày 29 tháng 02 năm 2024 về việc “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 101/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng N.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 2, đường L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V - Chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng N (vắng mặt).

Địa chỉ nơi làm việc: Số 2, đường L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: Ông Bùi Xuân H - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh huyện T (vắng mặt).

Địa chỉ nơi làm việc: Tổ dân phố P, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người được ủy quyền lại của ông H: Ông Lại Việt H1 - Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh huyện T (có mặt).

Địa chỉ nơi làm việc: Tổ dân phố P, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc.

**- Bị đơn:** + Ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1980 (có mặt).

+ Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Đều có địa chỉ: Thôn C, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện đề ngày 11 tháng 01 năm 2024 và những lời khai tiếp theo người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lại Việt H1 trình bày:

Căn cứ vào Giấy ủy quyền lập ngày 14/02/2020 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Phú An (nay là Văn phòng Công chứng Phùng Ánh Tuyết), bà Nguyễn Thị H2 ủy quyền cho ông Nguyễn Anh T ký Hợp đồng tín dụng số 2807-LAV-202000430 ngày 19/02/2020 với Ngân hàng N - Chi nhánh huyện T vay 150.000.000đồng. Tại Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ số 2807-LDS-202000961 ngày 19/02/2020 thể hiện ông T đã nhận số tiền vay của Ngân hàng là 150.000.000đồng; mục đích vay là để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và nhu cầu đời sống của ông T, bà H2; thời hạn vay 36 tháng, từ ngày 19/02/2020 đến hết ngày 19/02/2023; lãi suất tại thời điểm cho vay 11%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; phương thức giải ngân là chuyển khoản vào tài khoản; thời hạn trả nợ gốc cụ thể ngày 19/02/2021 trả 20.000.000đồng; ngày 19/02/2022 trả 30.000.000đồng; ngày 19/02/2023 trả 100.000.000đồng; thời hạn trả nợ lãi 03 tháng 01 lần vào ngày 16; ngày trả nợ cuối cùng là ngày 19/02/2023.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông T, bà H2 đã ký Hợp đồng thế chấp, theo đó ông T, bà H2 đã thế chấp các tài sản gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 789, tờ bản đồ số 44, diện tích 283,9m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng 100m<sup>2</sup> đất ở, 183,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm; địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU320933, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00540 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 20/01/2020, đứng tên người sử dụng ông Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thị H2, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2807-LCL-202000233 ngày 14/02/2020 giữa Ngân hàng N - Chi nhánh huyện T với ông Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thị H2, được công chứng số 588.2020/HĐTC, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 14/02/2020 tại Văn phòng Công chứng Phú An, tỉnh Vĩnh Phúc, đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật tại Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh T, tỉnh Vĩnh Phúc ngày 17/02/2020.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông T, bà H2 đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong hợp đồng tín dụng, Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ. Từ ngày 17/11/2020, ông T, bà H2 không trả tiền tiền lãi cho Ngân hàng nên Ngân hàng đã chuyển sang nợ quá hạn. Từ ngày 19/02/2021, ông T, bà H2 không trả tiền gốc phân kỳ cho Ngân hàng nên Ngân hàng tính lãi quá hạn trên số tiền gốc từ ngày 20/02/2021. Tính đến ngày 18/10/2024, ông T, bà H2 không trả được số tiền gốc và đã trả được số tiền lãi trong hạn 8.136.986đồng và còn nợ tổng số tiền 234.928.932đồng (nợ gốc 150.000.000đồng, nợ tiền lãi trong hạn 67.574.384đồng, nợ tiền lãi quá hạn 17.354.548đồng).

Nay Ngân hàng N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thị H2 phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 18/10/2024 là 234.928.932đồng (nợ gốc 150.000.000đồng, nợ lãi trong hạn 67.574.384đồng, nợ lãi quá hạn 17.354.548đồng).

Kể từ ngày 19/10/2024, ông T, bà H2 phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất quá hạn 16,5%/năm cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ.

Nếu ông T, bà H2 không trả khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông T, bà H2 đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông T, bà H2 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

- Bị đơn ông Nguyễn Anh T trình bày: Ông xác nhận việc vợ chồng ông có vay Ngân hàng N - Chi nhánh huyện T theo Hợp đồng tín dụng số 2807-LAV-202000430 ngày 19/02/2020, Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ số 2807-LDS-202000961 ngày 19/02/2020 và việc vợ chồng ông đã thế chấp các tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2807-LCL-202000233 ngày 14/02/2020 như đại diện Ngân hàng trình bày ở trên là đúng. Ông cũng thừa nhận số tiền vợ chồng ông vay của Ngân hàng theo hợp đồng, lãi suất, mục đích vay, số tiền gốc và tiền lãi đã trả, số tiền gốc và tiền lãi còn nợ đúng như đại diện Ngân hàng đã xác định. Ông thừa nhận vợ chồng ông đã vi phạm không thực hiện đúng thoả thuận theo văn bản, hợp đồng đã ký là do vợ chồng ông gặp khó khăn về kinh tế chứ không phải cố tình không thực hiện việc trả nợ.

Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất mà vợ chồng ông đã thế chấp để vay Ngân hàng là tài sản chung của vợ chồng ông. Nguồn gốc diện tích đất này và 01 gian nhà xây gạch, lợp ngói là do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Xuân H3, bà Phan Thị D; ngôi nhà và các tài sản khác trên đất là do vợ chồng ông tạo lập.

Đối với số tiền 150.000.000đồng mà Ngân hàng đã giải ngân theo Hợp đồng tín dụng và Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ, vợ chồng ông sử dụng chung để bù đắp chi phí mua lợn nái giống nên vợ chồng ông không có ý kiến gì. Vợ chồng ông không có đăng ký kinh doanh.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết cụ thể như Ngân hàng trình bày ở trên về tổng số tiền phải trả, số tiền nợ gốc, số tiền nợ lãi, tiền lãi phát sinh và việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp vợ chồng ông không trả được nợ cho Ngân hàng thì ông đồng ý với toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng cụ thể như đại diện Ngân hàng yêu cầu về số tiền gốc, tiền lãi phải trả và số tiền lãi phát sinh. Trong trường hợp vợ chồng ông không trả được nợ cho Ngân hàng thì ông đồng ý để cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản mà vợ chồng ông đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp mà vợ chồng ông đã ký với Ngân hàng. Tuy nhiên, ông đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện miễn cho vợ chồng ông một phần số tiền lãi phải trả và cho vợ chồng ông trả dần số tiền nợ gốc còn nợ vì hiện nay vợ chồng ông đang gặp khó khăn về kinh tế.

- Bà Nguyễn Thị H2 là bị đơn đã được Tòa án tổng đạt và niêm yết nhiều các văn bản tố tụng như Thông báo về việc thụ lý vụ án, Giấy triệu tập, Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa mà vẫn vắng mặt. Quá trình giải quyết vụ án, bà H2 không giao nộp tài liệu gì để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Bà H2 không đến Tòa án làm việc lần nào nên trong hồ sơ vụ án không có lời khai của bà H2. Tuy nhiên, theo lời trình bày của ông Nguyễn Anh T tại phiên tòa thì mỗi khi ông T nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án như Thông báo về việc thụ lý vụ án, Giấy triệu tập, Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa của Tòa án, ông T đều thông báo cho bà H2 được biết. Tuy nhiên, bà H2 có nói với ông T là bà H2 đi làm thuê xa nhà nên bà H2 không về để tham gia giải quyết tại Tòa án được. Ông T có quan điểm như thế nào thì bà H2 cũng có quan điểm như vậy.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tiến hành theo đúng quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng như nguyên đơn, bị đơn ông Nguyễn Anh T đã chấp hành đúng theo quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của đương sự; bị đơn bà Nguyễn Thị H2 chưa chấp hành đúng theo quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của đương sự. Về giải quyết vụ án: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 146, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 280, Điều 292, Điều 298, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 4, Điều 90, Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010 khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430 tháng 12 năm 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. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N, buộc ông T, bà H2 phải trả cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 18/10/2024 là 234.928.932đồng, trong đó số tiền nợ gốc 150.000.000đồng, nợ tiền lãi trong hạn 67.574.384đồng, nợ tiền lãi quá hạn 17.354.548đồng và tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất quá hạn 16,5%/năm kể từ ngày 19/10/2024 cho đến khi trả hết khoản nợ; Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng phát mại tài sản mà ông T, bà H2 đã thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng trong trường hợp ông T, bà H2 không trả được nợ theo yêu cầu của Ngân hàng. Trong trường hợp xử lý tài sản bảo đảm nhưng không đủ để

thanh toán nợ thì ông T, bà H2 vẫn phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp việc xử lý tài sản bảo đảm vượt quá phần nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng phải trả lại cho ông T, bà H2 phần tài sản vượt quá; về án phí: Ông T, bà H2 phải chịu án phí theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ; ý kiến của nguyên đơn, bị đơn; ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng N khởi kiện đối với ông Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thị H2 có địa chỉ nơi cư trú tại thôn C, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc và yêu cầu ông T, bà H2 phải trả số tiền gốc, tiền lãi còn nợ, tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng và Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ đã ký kết giữa Ngân hàng N và ông T, bà H2. Mục đích vay trong Hợp đồng tín dụng, Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ thể hiện là để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và nhu cầu đời sống của ông T, bà H2 nhưng thực tế ông T, bà H2 sử dụng để bù đắp chi phí mua lợn nái giống của vợ chồng, không có mục đích kinh doanh. Do đó, quan hệ tranh chấp được xác định là “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng” nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án nhân dân huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng về thẩm quyền.

Về sự vắng mặt của bị đơn bà Nguyễn Thị H2, Hội đồng xét xử thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bà H2 không đến Tòa án để giải quyết nên trong hồ sơ không có lời khai của bà H2 và Tòa án cũng không tiến hành hòa giải được là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngân hàng đã cung cấp, ghi đầy đủ đúng địa chỉ nơi cư trú của bà H2 cho Tòa án nhưng bà H2 cố tình giấu địa chỉ thuộc trường hợp quy định tại điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngày 26/8/2023, Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử và niêm yết theo quy định nhưng bà H2 vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa. Sau khi hoãn phiên tòa, Tòa án đã niêm yết quyết định hoãn phiên tòa theo quy định. Tại phiên tòa hôm nay, bà H2 vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà Nguyễn Thị H2 là phù hợp theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N đối với ông Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thị H2, Hội đồng xét xử thấy rằng: Giữa Ngân hàng N và ông T, bà H2 có thỏa thuận đã ký kết với nhau, cụ thể:

Ngày 19/02/2020, giữa Ngân hàng N - Chi nhánh huyện T và ông T, bà H2 có ký Hợp đồng tín dụng số 2807-LAV-202000430, theo đó ông T, bà H2 vay Ngân hàng số tiền 150.000.000đồng; tại Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy

nhận nợ số 2807-LDS-202000961 ngày 19/02/2020 thể hiện ông T, bà H2 đã nhận số tiền vay của Ngân hàng là 150.000.000đồng. Ông T, bà H2 không thanh toán số tiền gốc, tiền lãi cho Ngân hàng theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng mà các bên đã ký. Tính đến ngày 18/10/2024, ông T, bà H2 còn nợ Ngân hàng số tiền là 234.928.932đồng (nợ gốc 150.000.000đồng, nợ lãi trong hạn 67.574.384đồng, nợ lãi quá hạn 17.354.548đồng).

Tại khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn”. Do ông T, bà H2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên việc Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu ông T, bà H2 phải thanh toán tổng số tiền còn nợ là 234.928.932đồng, trong đó nợ tiền gốc 150.000.000đồng, nợ tiền lãi trong hạn 67.574.384đồng, nợ tiền lãi quá hạn 17.354.548đồng tính đến ngày xét xử ngày 18/10/2024. Kể từ ngày 19/10/2024, ông T, bà H2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất quá hạn 16,5%/năm là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 280, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, cần buộc ông T, bà H2 trả toàn bộ số tiền nợ cho Ngân hàng tính đến ngày 18/10/2024 là 234.928.932đồng, trong đó nợ tiền gốc 150.000.000đồng, nợ tiền lãi trong hạn 67.574.384đồng, nợ tiền lãi quá hạn 17.354.548đồng. Ông T, bà H2 phải tiếp tục trả lãi với mức lãi suất 16,5% trên khoản nợ gốc chưa trả kể từ ngày 19/10/2024 cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ.

Việc ông T đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện miễn cho ông T, bà H2 một phần số tiền lãi phải trả và cho ông T, bà H2 trả dần số tiền nợ gốc còn nợ nhưng Ngân hàng không đồng ý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu này của ông T.

Đối với tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 789, tờ bản đồ số 44, diện tích 283,9m<sup>2</sup>, được cấp đứng tên chủ sử dụng đất ông Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thị H2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 320933, vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00540 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 20/01/2020; địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc. Qua đo đạc thực tế diện tích đất là 276,1m<sup>2</sup> giảm 7,9m<sup>2</sup> so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua xác minh, diện tích đất đo đạc thực tế bị giảm 7,9m<sup>2</sup> là do trong quá trình sử dụng, chủ sử dụng đất ông T, bà H2 tự thay đổi ranh giới dẫn đến diện tích thửa đất bị giảm. Ông T và đại diện Ngân hàng không có ý kiến gì về diện tích bị giảm so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp Ngân hàng đồng ý phát mại trên cơ sở diện tích đo đạc thực tế. Toàn bộ diện tích đất trên đã được phân định ranh giới với các hộ liền kề, không có lấn chiếm hay tranh chấp gì. Nguồn gốc diện tích đất và 01 gian nhà xây gạch, lợp ngói mà vợ chồng ông T, bà H2 thế chấp là do ông T, bà H2 nhận chuyển nhượng từ người khác. Ngôi nhà và các tài sản khác trên đất là do vợ chồng ông T, bà H2 tạo lập. Toàn bộ tài sản thế chấp đến nay vẫn giữ nguyên hiện trạng,

ông T, bà H2 không coi nới, xây dựng, sửa chữa công trình gì, không tranh chấp với ai. Đối với 01 gian nhà cấp bốn trên đất, trước đây gian nhà này là một phần của ngôi nhà 04 gian của vợ chồng ông Nguyễn Xuân H3, bà Phan Thị D đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T, bà H2. Khi chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T và bà H2, ông H3 và bà D đã chuyển nhượng cho ông T, bà H2 01 gian nhà là một phần của ngôi nhà 04 gian của ông H3, bà D gắn liền với đất. Nếu giả sử có việc phát mại tài sản thế chấp đối với thửa đất của ông T, bà H2 thì ông H3, bà D cũng không có ý kiến gì đối với phần nhà đã bán trên.

Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2807-LCL-202000233 ngày 14/02/2020 thấy rằng: Hợp đồng này được đăng ký thế chấp ngày 17/02/2020 tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh T, tỉnh Vĩnh Phúc là có hiệu lực pháp luật và có hiệu lực thi hành theo quy định tại các điều 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điểm a, d khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168 và khoản 2 Điều 170 Luật Đất đai năm 2013. Toàn bộ tài sản thế chấp đều có trước thời điểm thế chấp. Khi thế chấp ông T, bà H2 đều tự nguyện phù hợp với quy định của pháp luật. Nếu ông T, bà H2 không trả được nợ cho Ngân hàng thì tài sản đã thế chấp (đứng tên chủ sử dụng ông Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thị H2) sẽ được xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định tại các điều khoản của Hợp đồng thế chấp tài sản. Trường hợp xử lý tài sản thế chấp không đủ để trả nợ cho Ngân hàng thì ông T, bà H2 vẫn phải trả cho Ngân hàng số tiền gốc, tiền lãi, tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc, tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ lãi trong hạn cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng theo các văn bản, hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ cần được chấp nhận, quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Về chi phí tố tụng: Ông T, bà H2 phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Chi phí này Ngân hàng N đã nộp tạm ứng và chi phí xong nên ông T, bà H2 có nghĩa vụ hoàn trả lại.

[4]. Về án phí: Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 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.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo mức tính án phí là  $234.928.932 \text{đồng} \times 5\% = 11.746.446 \text{đồng}$  (làm tròn 11.746.000đồng).

*Vì các lẽ trên,*

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 146, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 280, Điều 292, Điều 298, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 4, Điều 90, Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N.

Buộc ông Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thị H2 phải trả cho Ngân hàng N tổng số tiền tính đến ngày 18/10/2024 là 234.928.932 đồng, trong đó số tiền nợ gốc 150.000.000 đồng, nợ tiền lãi trong hạn 67.574.384 đồng, nợ tiền lãi quá hạn 17.354.548 đồng.

Kể từ ngày 19/10/2024 cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền trên, ông Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thị H2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất quá hạn mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 2807-LAV-202000430 ngày 19/02/2020, Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ số 2807-LDS-202000961 ngày 19/02/2020 là 16,5%/năm.

2. Trong trường hợp ông Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thị H2 không trả được nợ thì Ngân hàng N được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm cho khoản vay để thu hồi nợ, đó là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 789, tờ bản đồ số 44, diện tích 276,1m<sup>2</sup>, được cấp đứng tên chủ sử dụng đất ông Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thị H2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 320933, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 00540 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 20/01/2020, địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc.

Trong trường hợp phát mại tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì ông Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thị H2 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi thanh toán hết khoản nợ. Nếu số tiền phát mại tài sản còn thừa sau khi đã trả đủ khoản nợ cho Ngân hàng thì trả lại cho ông Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thị H2.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thị H2 phải trả lại cho Ngân hàng N số tiền 4.700.000 đồng (bốn triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ mà Ngân hàng đã tạm ứng để chi.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không trả số tiền trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thị H2 phải nộp 11.746.000 đồng (mười một triệu bảy trăm bốn mươi sáu nghìn đồng) án phí dân



sự sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.393.000đồng (năm triệu ba trăm chín mươi ba nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006927 ngày 29/02/2024 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc.

**5. Về quyền kháng cáo:**

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự 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.

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 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:**

- VKSND huyện Tam Dương;
- Chi cục THADS huyện Tam Dương;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Thanh Thảo**