

Bản án số: 29/2024/DS-ST
Ngày: 15 - 11 - 2024
“*V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BA ĐỒN, TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Anh Đức

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Duy Phú và Ông Hoàng Thanh Diện

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Như Bình - Thư ký Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thái - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 29/2023/TLST-TCDS ngày 22 tháng 3 năm 2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2023/QĐXXST-TCDS ngày 19 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Đ; địa chỉ: T, số A T, quận H, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T - Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Đ;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Thanh H - Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B;

Người đại diện theo ủy quyền lại tham gia tố tụng: Bà Nguyễn Thị T1, Chuyên viên Phòng quản lý rủi ro Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B; địa chỉ: Số C Q, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Hồ Hoàn K, sinh năm 1989 và bà Võ Thị Thu N, sinh năm 1992; cùng trú tại: Thôn E, xã M, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Bà N có mặt, ông K vắng mặt. Ông Hồ Hoàn K ủy quyền cho bà Võ Thị Thu N tham gia giải quyết vụ án.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

+ Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1965; nơi cư trú: Thôn E, xã M, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt. Bà Nguyễn Thị H1 ủy quyền cho bà Võ Thị Thu N tham gia giải quyết vụ án.

+ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Ủy ban nhân dân xã M, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP Đ (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng) có cho ông Hồ Hoàn K, bà Võ Thị Thu N vay tiền theo Hợp đồng tín dụng số 01/2018/10092705/HĐTD ngày 21/5/2018, theo đó ông K và bà N vay Ngân hàng số tiền là 500.000.000 đồng để sửa chữa nhà ở, thời hạn vay là 60 tháng. Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 9%/năm trong vòng 12 tháng đầu, lãi suất các kỳ sau được điều chỉnh 06 tháng 01 lần bằng lãi suất huy động tiết kiệm thực tế kỳ hạn 24 tháng do B1 công bố tại thời điểm điều chỉnh cộng mức phí 4%/năm, lãi suất quá hạn đối với khoản nợ gốc là 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Để đảm bảo khoản vay, ông K và bà N đã thế chấp các tài sản là 01 quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S783469 do UBND huyện B, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 20/8/2001 mang tên hộ bà Nguyễn Thị H1 tại các Hợp đồng thế chấp, cụ thể:

+ Đối với quyền sử dụng đất được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 01/2018/10092705/HĐBĐ ngày 21/5/2018 ký kết giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Hồ Hoàn K, bà Võ Thị Thu N với Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B - Phòng G nhằm đảm bảo cho ông K, bà N vay vốn tại Ngân hàng.

+ Đối với tài sản trên đất được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2018/10092705/HĐTC ngày 21/5/2018 ký kết giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Hồ Hoàn K, bà Võ Thị Thu N với Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B - Phòng G nhằm đảm bảo cho ông K, bà N vay vốn tại Ngân hàng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông K và bà N đã không chấp hành nghĩa vụ trả nợ mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, vi phạm thỏa thuận nghĩa vụ trả nợ tại hợp đồng tín dụng đã ký kết và để phát sinh nợ quá hạn vào ngày 16/01/2022. Tạm tính đến ngày 14/11/2024, ông K và bà N còn nợ Ngân hàng với tổng số tiền số tiền 173.684.022 đồng (*Một trăm bảy mươi ba triệu sáu trăm tám mươi bốn nghìn không trăm hai mươi hai đồng*); trong đó bao gồm: dư nợ gốc là 84.845.500 đồng, nợ lãi là 64.876.972 đồng và phí chậm trả là 23.961.550.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Hồ Hoàn K, bà Võ Thị Thu N trả toàn bộ số nợ, tiền lãi và phí phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến ngày trả hết nợ vay cho Ngân hàng.

Trường hợp ông K và bà N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi và phí cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ vay. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ để thanh toán hết dư nợ vay thì ông K và bà N có nghĩa vụ tiếp tục sử dụng mọi tài sản và thu nhập hợp pháp khác để thanh toán hết số tiền còn lại cho Ngân hàng.

- Tòa án tổ chức tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản bà Nguyễn Thị H1 thế chấp đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng, kết quả:

Thửa đất số 275, tờ bản đồ số 10 tại thôn E, xã M, huyện B, tỉnh Quảng Bình có tứ cận như sau: phía Đông giáp đường giao thông; phía bắc giáp thửa đất số 271, tờ bản đồ số 10 (Nay là thửa 1771, tờ bản đồ số 9) và giáp đường giao thông; phía Tây giáp thửa đất số 274, tờ bản đồ số 10 (Nay là thửa 1797, tờ bản đồ số 9); phía Nam giáp thửa đất số 276, tờ bản đồ số 10 (Nay là thửa số 08, tờ bản đồ số 14). Tài sản trên đất bao gồm 01 căn nhà cấp IV hai gian, gian nhà trên không đỡ, gian nhà dưới có đỡ bằng, tường xây bao quanh, nền lát gạch, tường xi măng không quét vôi ve, diện tích 66,2m². Thửa đất số 225, tờ bản đồ số 10 tại thôn E, xã M, huyện B, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chủ tịch UBND huyện B cấp ngày 20/8/2001. Tuy nhiên theo bản đồ địa chính năm 1997 do Sở địa chính tỉnh Quảng Bình cấp thì thửa đất này là thửa đất số 275, tờ bản đồ số 10 tại thôn E, xã M, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Chính vì vậy Tòa án có văn bản yêu cầu Chi nhánh văn phòng quản lý đất đai huyện B xác định thửa đất số 275, tờ bản đồ số 10 tại thôn E, xã M, huyện B, tỉnh Quảng Bình cấp cho bà Nguyễn Thị H1 có trên bản đồ đất đai xã M không? Nếu có thì ai sử dụng thửa đất đó? Tòa án thẩm định xác định đây là thửa đất số 275, tờ bản đồ số 10 thuộc xã M, huyện B, sự việc cụ thể như thế nào? Nếu có sự nhầm lẫn về số thửa trong GCNQSDĐ số S 783469, được UBND huyện B cấp ngày 20/8/2001 cho bà Nguyễn Thị H1 thì xác nhận sự việc để Tòa án có căn cứ giải quyết vụ án.

Thực hiện công văn của Tòa án, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B xác nhận như sau: Đối với thửa đất số 225, tờ bản đồ số 10 tại thôn E, xã M, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Theo tờ bản đồ địa chính số A, xã M (được Sở địa chính tỉnh Quảng Bình phê duyệt năm 1997) thì thửa đất số 225, tờ bản đồ số 10 có diện tích 700m² được đăng ký cho ông Phan Văn T2. Đối với GCNQSDĐ số phát hành S 783469 cấp ngày 20/8/2001 của UBND huyện B cấp cho bà Nguyễn Thị H1 có diện tích 540m². Thông tin trên GCNQSDĐ ghi thửa đất số 225. Tuy nhiên căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và bản đồ địa chính số 10 xã M (Được Sở địa chính tỉnh Quảng Bình phê duyệt năm 1997) thì vị trí thửa đất được cấp GCNQSDĐ số phát hành S 783469, cấp ngày 20/8/2001 của UBND huyện B là thửa đất số 275, tờ bản đồ số 10, diện tích 540m². Theo tờ bản đồ địa chính số 9, xã M (Được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Q phê duyệt năm 2013) được đo vẽ thành thửa đất số 1798, tờ bản đồ

số 9 được đăng ký cho bà Nguyễn Thị H1. Xác nhận sai sót trong việc cấp GCNQSDĐ số phát hành S 783469, cấp ngày 20/8/2001 của UBND huyện B và việc điều chỉnh thực hiện theo quy định của pháp luật.

Đối với thửa đất cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H1: Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Nguyễn Thị H1, theo Biên bản kiểm tra ngày 16/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B xác nhận thông tin về chủ sử dụng đất là có sai sót nên đính chính lại tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bà Nguyễn Thị H1. Mặt khác, tại văn bản trả lời của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B trả lời cho Tòa án thể hiện GCNQSDĐ số S 783469, cấp ngày 20/8/2001 của UBND huyện B là cấp cho bà Nguyễn Thị H1. Xác nhận của UBND xã M về tình trạng hôn nhân của bà Nguyễn Thị H1 ngày 14/5/2018, thì bà Nguyễn Thị H1 chưa kết hôn với ai lần nào. Theo xác minh của Tòa án tại UBND xã M thì xác định GCNQSDĐ chỉ cấp cho bà Nguyễn Thị H1, không có thành viên nào khác.

Tại phiên tòa:

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:* buộc ông K, bà N phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 14/11/2024 với tổng số tiền số tiền 173.684.022 đồng (*Một trăm bảy mươi ba triệu sáu trăm tám mươi bốn nghìn không trăm hai mươi hai đồng*); trong đó bao gồm: dư nợ gốc là 84.845.500 đồng, nợ lãi là 64.876.972 đồng và phí chậm trả là 23.961.550 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 01/2018/10092705/HĐTD ngày 21/5/2018 mà các bên đã ký kết. Tiếp tục trả số tiền lãi phát sinh đến khi thanh toán hết nợ vay theo cam kết tại Hợp đồng tín dụng. Trong trường hợp ông K, bà N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản đảm bảo được Cơ quan có thẩm quyền xử lý, theo hợp đồng thế chấp đã ký kết để thu hồi nợ. Yêu cầu bị đơn chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

- *Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Nhất trí khoản nợ gốc, lãi như Ngân hàng yêu cầu, đề xuất phương án trả nợ như sau: tháng 12 năm 2024 và tháng 01 năm 2025, chậm nhất ngày 25 của tháng, mỗi tháng trả tối thiểu số tiền 5.000.000 đồng; chậm nhất ngày 25/02/2025, tất toán toàn bộ số tiền nợ gốc số tiền 84.845.500 đồng; chậm nhất ngày 30/4/2025 tất toán toàn bộ khoản nợ còn lại và số tiền lãi phát sinh cho đến ngày thực tế thanh toán hết nợ gốc cho Ngân hàng TMCP Đ. Thỏa thuận chịu toàn bộ án phí và chi phí tố tụng theo quy định.

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Chấp nhận theo phương án trả nợ của bị đơn.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ba Đồn phát biểu tại phiên tòa:*

+ Về thủ tục tố tụng: kể từ khi thụ lý giải quyết vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định về trình tự thủ tục tố tụng giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào nội dung các hợp đồng mà các bên tham gia ký kết và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì việc xác định mối quan

hệ tranh chấp là đúng quy định của pháp luật và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về sự vắng mặt của đương sự: ông Hồ Hoàn K và bà Nguyễn Thị H1 vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho bà Võ Thị Thu N tham gia giải quyết; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B và Ủy ban nhân dân xã M có Đơn xin xét xử vắng mặt; đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 227 và các khoản 1, 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 116, 117, 119, 299, 317, 318, 319, 320, 322, 357, 398, 401, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ, ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự về khoản nợ, phương án trả nợ, chi phí tố tụng, án phí, hoàn trả cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Xác định có việc sai sót của cơ quan quản lý đất đai trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H1, cụ thể: thửa đất cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H1 thế chấp tại Ngân hàng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 225, tờ bản đồ số 10 tại thôn E, xã M, huyện B, tỉnh Quảng Bình, nhưng theo bản đồ địa chính số 10 xã M (Được Sở địa chính tỉnh Quảng Bình phê duyệt năm 1997) thì vị trí thửa đất được cấp GCNQSDĐ số phát hành S 783469, cấp ngày 20/8/2001 của UBND huyện B là thửa đất số 275, tờ bản đồ số 1 đất số 275, tờ bản đồ số 10 tại thôn E, xã M, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Theo bản đồ địa chính số 9, xã M được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Q phê duyệt ngày 18/12/2013 được đo vẽ thành thửa đất số 1798, tờ bản đồ số 9 được đăng ký cho bà Nguyễn Thị H1. Việc sai sót này cần được đính chính giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của pháp luật.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Nguyễn Thị H1: theo Biên bản kiểm tra ngày 16/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, văn bản trả lời của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B, xác nhận của UBND xã M, huyện B, tỉnh Quảng Bình, xác định GCNQSDĐ chỉ cấp cho bà Nguyễn Thị H1, không có thành viên nào khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, yêu cầu của nguyên đơn, quan điểm của K1 diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngân hàng với ông Hồ Hoàn K và bà Võ Thị Thu N phát sinh tranh chấp từ việc thực hiện Hợp đồng tín dụng số 01/2018/10092705/HĐTD ngày 21/5/2018. Bị đơn trong vụ án có đăng ký kinh doanh

nhưng không có mục đích lợi nhuận khi giao kết hợp đồng nên quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là tranh chấp dân sự, thuộc trường hợp “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng với ông K và bà N thống nhất trong hợp đồng tín dụng lựa chọn Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình giải quyết tranh chấp; căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự, thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình.

- Về sự vắng mặt của bị đơn: ông Hồ Hoàn K và bà Nguyễn Thị H1 vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho bà Võ Thị Thu N tham gia giải quyết; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B và Ủy ban nhân dân xã M có Đơn xin xét xử vắng mặt; áp dụng khoản 2 Điều 227 và các khoản 1, 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự để xét xử vắng mặt.

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

[2.1] Xét yêu cầu buộc ông Hồ Hoàn K và bà Võ Thị Thu N Phạm Đức T3 phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền còn nợ tạm tính hết ngày 14/11/2024 với tổng số tiền số tiền 173.684.022 đồng (*Một trăm bảy mươi ba triệu sáu trăm tám mươi bốn nghìn không trăm hai mươi hai đồng*); trong đó bao gồm: dư nợ gốc là 84.845.500 đồng, nợ lãi là 64.876.972 đồng và phí chậm trả là 23.961.550 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 01/2018/10092705/HĐTD ngày 21/5/2018 mà các bên đã ký kết. Tiếp tục trả số tiền lãi phát sinh đến khi thanh toán hết nợ vay theo cam kết tại Hợp đồng tín dụng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Các bên tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện giao kết, mục đích không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Việc ký kết hợp đồng tín dụng được thực hiện đúng theo trình tự pháp luật về tín dụng ngân hàng nên có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa, có mặt đại diện nguyên đơn, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Ông Hồ Hoàn K) và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Bà Nguyễn Thị H1); vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B và UBND xã M, huyện B vắng mặt.

Đương sự có mặt thỏa thuận hướng giải quyết như sau:

Về khoản nợ: Tạm tính đến hết ngày 14/11/2024 với tổng số tiền 173.684.022 đồng (*Một trăm bảy mươi ba triệu sáu trăm tám mươi bốn nghìn không trăm hai mươi hai đồng*); trong đó bao gồm: dư nợ gốc là 84.845.500 đồng, nợ lãi là 64.876.972 đồng và phí chậm trả là 23.961.550 đồng và nợ lãi phát sinh từ ngày 15/11/2024 theo Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết

Về phương án trả nợ: Tháng 12 năm 2024 và tháng 01 năm 2025, chậm nhất ngày 25 của tháng, mỗi tháng trả tối thiểu số tiền 5.000.000 đồng; chậm nhất ngày 25/02/2025, tất toán toàn bộ số tiền nợ gốc số tiền 84.845.500 đồng; chậm nhất ngày

30/4/2025 tất toán toàn bộ khoản nợ còn lại và số tiền lãi phát sinh cho đến ngày thực tế thanh toán hết nợ gốc cho Ngân hàng TMCP Đ.

Xét việc thỏa thuận của đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên cần ghi nhận sự tự nguyện của các bên.

[2] Về xử lý tài sản thế chấp: Yêu cầu trường hợp Kiêm và bà N không trả được nợ thì xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản của bên thứ ba số 01/2018/10092705/HĐBĐ ngày 21/5/2018 ký kết giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị H1, ông Hồ Hoàn K, bà Võ Thị Thu N để thu hồi nợ. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ để thanh toán hết dư nợ vay thì ông Hồ Hoàn K, bà Võ Thị Thu N có nghĩa vụ tiếp tục sử dụng mọi tài sản và thu nhập hợp pháp khác để thanh toán hết số tiền còn lại cho Ngân hàng.

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số S 783469, số vào sổ cấp GCN 00124 QSDĐ/431/2001/QĐ-UB do UBND huyện B, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 20/8/2001 cho hộ bà Nguyễn Thị H1, tại thửa đất số 225, tờ bản đồ số 10; địa chỉ thửa đất: xã M, huyện B, tỉnh Quảng Bình: Theo Biên bản kiểm tra ngày 16/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B xác nhận thông tin về chủ sử dụng đất là có sai sót nên đính chính lại tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bà Nguyễn Thị H1. Mặt khác, tại văn bản trả lời của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B trả lời cho Tòa án thể hiện GCNQSDĐ số S 783469, cấp ngày 20/8/2001 của UBND huyện B là cấp cho bà Nguyễn Thị H1. Xác nhận của UBND xã M về tình trạng hôn nhân của bà Nguyễn Thị H1 ngày 14/5/2018, thì bà Nguyễn Thị H1 chưa kết hôn với ai lần nào. Theo xác minh của Tòa án tại UBND xã M thì xác định GCNQSDĐ chỉ cấp cho bà Nguyễn Thị H1, không có thành viên nào khác.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án thì thửa đất cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H1 thế chấp tại Ngân hàng là thửa đất số 275, tờ bản đồ số 10 tại thôn E, xã M, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Cơ quan quản lý đất đai xác nhận “Có sai sót trong việc cấp GCNQSDĐ số phát hành S 783469, cấp ngày 20/8/2001 của UBND huyện B. Cụ thể, theo bản đồ địa chính số 10 xã M (Được Sở địa chính tỉnh Quảng Bình phê duyệt năm 1997) thì vị trí thửa đất được cấp GCNQSDĐ số phát hành S 783469, cấp ngày 20/8/2001 của UBND huyện B là thửa đất số 275, tờ bản đồ số 10. Theo bản đồ địa chính số 9, xã M được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Q phê duyệt ngày 18/12/2013 được đo vẽ thành thửa đất số 1798, tờ bản đồ số 9 được đăng ký cho bà Nguyễn Thị H1. Việc sai sót này cần được đính chính hoặc cấp đổi giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của pháp luật.

Vì vậy, xác định tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 275, tờ bản đồ số 10 tại thôn E, xã M, huyện B, tỉnh Quảng Bình; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số S 783469, số vào sổ cấp GCN: 00124 QSDĐ/431/2001/QĐ-UBND do UBND huyện B, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 20/8/2001 cho bà Nguyễn Thị H1 và tài sản gắn liền trên đất gồm 01 căn nhà cấp 4, diện tích 66,2m².

Do đó, trường hợp ông K và bà N không trả được số nợ gốc và lãi phát sinh thì Ngân hàng được quyền tự xử lý hoặc yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất gồm 01 căn nhà cấp 4, diện tích 66,2m²; tại thửa đất số 275, tờ bản đồ số 10 tại thôn E, xã M, huyện B, tỉnh Quảng Bình (Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 225, tờ bản đồ số 10 tại thôn E, xã M, huyện B, tỉnh Quảng Bình); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số S 783469, số vào sổ cấp GCN: 00124 QSDĐ/431/2001/QĐ-UBND do UBND huyện B, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 20/8/2001 cho bà Nguyễn Thị H1. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết dư nợ vay thì ông K và bà N có nghĩa vụ tiếp tục sử dụng mọi tài sản và thu nhập hợp pháp khác để thanh toán hết số tiền còn lại cho Ngân hàng.

[3] Về chi phí tố tụng: trong giai đoạn tố tụng, Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 5.000.000 đồng; quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ đã chi phí số tiền 5.000.000 đồng (Có danh sách chi phí cụ thể); yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông K và bà N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Buộc ông K, bà N có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 5.000.000 đồng cho Ngân hàng.

[4] Về án phí: Ngân hàng khởi kiện được Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu nên không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Ông K, bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho Ngân hàng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 2 Điều 227; các khoản 1, 2 Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Các Điều 116; 117; 119; 299; 317; 318; 319; 320; 322; 357; 398; 401; 463; 466; 468 Bộ luật dân sự.

Các Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Nghị định số: 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số: 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung Nghị định số: 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ vào Điều 3, Điều 7, khoản 2 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” và điểm Điều 1.3 Phần 1, Mục II, Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Xét xử vụ án vắng mặt bị đơn ông Hồ Hoàn K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, Ủy ban nhân dân xã M, huyện B, tỉnh Quảng Bình.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đ về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với ông hồ H và bà Võ Thị Thu N.

3. Ghi nhận sự thoả thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

3.1. Về khoản nợ: Ông Hồ Hoàn K và bà Võ Thị Thu N còn nợ Ngân hàng TMCP Đ theo Hợp đồng tín dụng số 01/2018/10092705/HĐTD ngày 21/5/2018, tính đến hết ngày 14/11/2024 với tổng số tiền 173.684.022 đồng (*Một trăm bảy mươi ba triệu sáu trăm tám mươi bốn nghìn không trăm hai mươi hai đồng*); trong đó bao gồm: dư nợ gốc là 84.845.500 đồng, nợ lãi là 64.876.972 đồng và phí chậm trả là 23.961.550 đồng và nợ lãi phát sinh từ ngày 15/11/2024 theo Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết.

3.2. Cam kết trả nợ: Ông Hồ Hoàn K và bà Võ Thị Thu N chịu trách nhiệm trả toàn bộ khoản nợ nói trên cho đến ngày thực tế thanh toán hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Đ theo lộ trình như sau: Tháng 12 năm 2024 và tháng 01 năm 2025, chậm nhất ngày 25 của tháng, mỗi tháng trả tối thiểu số tiền 5.000.000 đồng; chậm nhất ngày 25/02/2025, tất toán toàn bộ số tiền nợ gốc số tiền 84.845.500 đồng; chậm nhất ngày 30/4/2025 tất toán toàn bộ khoản nợ còn lại và số tiền lãi phát sinh cho đến ngày thực tế thanh toán hết nợ gốc cho Ngân hàng TMCP Đ.

4. Về xử lý tài sản thế chấp:

Trường hợp ông Hồ Hoàn K và bà Võ Thị Thu N vi phạm bất kỳ nghĩa vụ trả nợ theo cam kết nêu trên thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu ông Hồ Hoàn K và bà Võ Thị Thu N thanh toán ngay toàn bộ số nợ chưa trả theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên, đồng thời yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản của bên thứ ba số 01/2018/10092705/HĐBĐ ngày 21/5/2018 để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là thửa đất số 275 (Thông tin trên GCNQSDĐ là thửa đất số 225), tờ bản đồ số 10; địa chỉ: xã M, huyện B, tỉnh Quảng Bình được cấp GCNQSDĐ số phát hành S 783469, của UBND huyện B cấp ngày 20/8/2001 cho bà Nguyễn Thị H1 và tài sản trên đất (Theo Đơn đề nghị xác nhận quyền sở hữu tài sản gồm nhà ở chưa được chứng nhận quyền sở hữu) là nhà cấp IV, diện tích 66,2m², 01 tầng.

Việc sai sót số thửa ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cần phải được đính chính theo quy định pháp luật. Do đó người có quyền sử dụng đất làm thủ tục đến cơ quan quản lý đất đai để đính chính về số thửa hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Hồ Hoàn K và bà Võ Thị Thu N có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 5.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng TMCP Đ.

6. **Án phí:** Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch được làm tròn số là 8.684.000 đồng (*Tám triệu sáu trăm tám mươi bốn nghìn đồng*). Buộc ông Hồ Hoàn K và bà Võ Thị Thu N chịu toàn bộ án phí để sung vào ngân sách Nhà nước.

Ngân hàng TMCP Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 7.449.000 đồng (*Bảy triệu bốn trăm bốn mươi chín nghìn đồng*) đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ba Đồn theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003567 ngày 22/3/2023.

7. **Quyền kháng cáo:** án xử sơ thẩm, đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (15/11/2024) đối với người có mặt và trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Tòa án niêm yết bản án theo quy định đối với những người vắng mặt.

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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND thị xã Ba Đồn
- Chi cục THADS thị xã Ba Đồn;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VP.

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

(Đã ký)

Phan Anh Đức