

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN BÌNH XUYÊN **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
TỈNH VĨNH PHÚC

Bản án số: 01/2025/KDTM-ST

Ngày 15 - 01 - 2025

“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH XUYÊN TỈNH VĨNH PHÚC

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Hoàng Thanh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quang Thái

Bà Lê Thị Bích Thuần

- Thư ký phiên toà: Ông Lê Đình Hiệp - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Xuyên tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên toà: Ông Phó Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc xét xử tranh chấp vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 16/2023/TLST- KDTM ngày 16 tháng 10 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2024/QĐXXST-KDTM ngày 27 tháng 8 năm 2024; Thông báo mở lại phiên toà số 707/TB-TA ngày 06 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam; Địa chỉ: Tháp BIDV, số 194 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc L – Tổng Giám đốc

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Mạnh T – Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc; địa chỉ: Số 8 K, Phường N, thành phố V, Tỉnh Vĩnh Phúc, (theo văn bản uỷ quyền số 2838/QĐ-BIDV ngày 01 tháng 7 năm 2024 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam).

Người được uỷ quyền lại: Ông Nhâm Tùng G – Giám đốc Phòng Giao dịch B- Chi nhánh Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Vĩnh Phúc (theo văn bản uỷ quyền số 1605/QĐ-BIDV. VP ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc); “có mặt”.

2. *Bị đơn*: Anh Hoàng Mạnh T, sinh năm 1982 (Đại diện cho Hộ kinh doanh Hoàng Mạnh T. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Hộ kinh doanh số 19I8000400 do Phòng Tài chính – Kế hoạch UBND huyện T cấp đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 04 năm 2008; “vắng mặt”

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*:

- Chị Nguyễn Hoa M, sinh năm 1984.
- Anh Hoàng Tiến D, sinh năm 1985.
- Chị Nguyễn Thị Diệu H, sinh năm 1994.
- Anh Hoàng Cương Q, sinh năm 1982.
- Chị Phạm Thị D, sinh năm 1989.
- Ông Nguyễn Đình B, sinh năm 1952.
- Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1955.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Á, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc; “đều vắng mặt”

NHẬN THẤY

Theo đơn khởi kiện cũng như các lời khai tại Tòa án, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Nhâm Tùng G trình bày:

Ngày 29/09/2022, sau khi thoả thuận, anh Hoàng Mạnh T và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc – Phòng giao dịch Bình Xuyên (sau đây gọi tắt là “BIDV” hoặc “Ngân hàng”) đã ký Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 01/2022/10331674/HĐTD ngày 29/09/2022 với các nội dung cơ bản như sau:

- Hạn mức tín dụng được cấp: 4.500.000.000đ (bằng chữ: Bốn tỷ năm trăm triệu đồng)

- Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh mua bán xe ô tô cũ.

- Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng.

- Lãi suất vay trong hạn 9%/năm, và áp dụng lãi suất thả nổi theo thị trường, 03 tháng điều chỉnh tối thiểu 01 lần.

- Nguồn trả nợ: Thu nhập từ hoạt động kinh doanh và các nguồn thu nhập hợp pháp khác của gia đình anh Hoàng Mạnh T.

Trên cơ sở hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã giải ngân cho anh T vay như sau:

- Ngày 29/09/2022 giải ngân 1.700.000.000 đồng, ngày đến hạn trả nợ là 13/03/2023; Ngày 30/09/2022 giải ngân 2.100.000.000 đồng, ngày đến hạn trả nợ là 14/03/2023; Ngày 31/10/2022 giải ngân 630.000.000 đồng, ngày đến hạn

trả nợ là 14/03/2023. Tổng số tiền Ngân hàng đã giải ngân là 4.430.000.000 đồng.

Để bảo đảm cho các khoản vay trên, anh Hoàng Mạnh T và chị Nguyễn Hoa M đã thế chấp các tài sản sau:

- Quyền sử dụng diện tích 411,7m² đất tại thửa đất số 27², tờ bản đồ 10 ở thôn Á, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Tổ dân phố Á, thị trấn Đ, huyện T) (gọi tắt là thửa đất số 27²), được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 641814 ngày 01/08/2013 cho anh Hoàng Mạnh T và chị Nguyễn Hoa M, trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, diện tích khoảng 250m² xây năm 2012, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2021/10331674/HĐBĐ ngày 18/5/2021 được ký kết giữa Ngân hàng và anh Hoàng Mạnh T, chị Nguyễn Hoa M và được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/5/2021. Giá trị tài sản bảo đảm theo kết quả định giá tháng 10/2022 là 3.932. 900.000đ.

- Quyền sử dụng diện tích 158,8m² đất tại thửa đất số 518, tờ bản đồ 45 ở thôn Á, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Tổ dân phố Á, thị trấn Đ, huyện T) (gọi tắt là thửa đất 518), được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 469372 ngày 10/01/2020 đứng tên anh Hoàng Mạnh T, tài sản gắn liền trên đất: Không, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2021/10331674/HĐBĐ ngày 29/11/2022 được ký kết giữa Ngân hàng và anh Hoàng Mạnh T và được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/11/2021. Giá trị tài sản bảo đảm theo kết quả định giá tháng 9/2022 là 501. 600.000đ.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc – Phòng giao dịch Bình Xuyên đã thực hiện đúng hợp đồng tín dụng đã cam kết. Tuy nhiên anh T đã thực hiện không đúng hợp đồng tín dụng, không trả tiền gốc và lãi nợ vay khi đến hạn và tỏ ra chây ì, không hợp tác với Ngân hàng trong việc đôn đốc trả nợ.

Để đảm bảo nguồn vốn của Nhà nước cũng như để hoạt động kinh doanh của Ngân hàng được bình thường, Ngân hàng đề nghị Toà án buộc anh Hoàng Mạnh T phải có nghĩa vụ thanh toán trả nợ cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi tính đến hết ngày 15/01/2025 anh Hoàng Mạnh T còn nợ Ngân hàng tổng số tiền gốc, lãi và phí phạt quá hạn là:

- Dư nợ gốc: 4.430.000.000 đồng;
- Lãi tiền vay: 751.520.978 đồng;
- Lãi phạt quá hạn: 365.369.611 đồng.

Trường hợp anh Hoàng Mạnh T không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý phát mại toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

Trong trường hợp giá trị tài sản thế chấp sau khi phát mại tài sản không đủ thanh toán toàn bộ nghĩa vụ nợ gốc, lãi, phí phạt của anh Hoàng Mạnh T tại BIDV Vĩnh Phúc, đề nghị Tòa án buộc anh Hoàng Mạnh T tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng đến khi trả hết nợ.

Bị đơn anh Hoàng Mạnh T vắng mặt tại Tòa nhưng đã có lời khai:

Xác nhận lời trình của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc, vào ngày 29/09/2022 anh và Ngân hàng ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/10331674/HĐTD, với các nội dung:

- Hạn mức tín dụng được cấp: 4.500.000.000đ (bằng chữ: Bốn tỷ năm trăm triệu đồng) cụ thể:

- Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng.

- Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh mua bán xe ô tô cũ.

Nguồn trả nợ: Thu nhập từ hoạt động kinh doanh và các nguồn thu nhập hợp pháp khác của gia đình anh Hoàng Mạnh T.

Chi tiết các khoản vay cụ thể đúng như Ngân hàng trình bày.

Để đảm bảo cho các khoản vay anh và vợ anh (chị Nguyễn Hoa M) đã ký kết hợp đồng thế chấp đối với các tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 641814 do UBND huyện T cấp ngày 01/08/2013 cho anh (Hoàng Mạnh T) và chị Nguyễn Hoa M đối với thửa đất số 27², tờ bản đồ 10, diện tích 411,7m² tại Tổ dân phố Á, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2021/10331674/HĐBĐ ngày 18/5/2021.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 469372 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 10/01/2020 đứng tên anh đối với thửa đất số 518, tờ bản đồ 45, diện tích 158,8m² tại Tổ dân phố Á, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2021/10331674/HĐBĐ ngày 29/11/2022.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu anh phải trả nợ gốc, lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng ký kết giữa anh và Ngân hàng thì anh đồng ý trả nợ cho Ngân hàng số tiền gốc cũng như lãi suất, trong trường hợp khi bản án có hiệu lực pháp luật mà anh không có khả năng trả nợ cho ngân hàng, anh đồng ý để cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng để thu hồi nợ cho Ngân hàng nhưng anh đề nghị Ngân hàng giãn thời gian trả nợ cho anh

khoảng hơn một năm để anh thu xếp trả nợ cho Ngân hàng; đề nghị Ngân hàng giữ nguyên lãi suất ban đầu và đề nghị Ngân hàng điều chỉnh lãi phạt theo hướng giảm để anh có điều kiện thu xếp trả cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- *Chị Nguyễn Hoa M khai:*

Nhất trí với lời khai của anh Hoàng Mạnh T; thừa nhận có ký vào các hợp đồng thế chấp do Ngân hàng giao nộp cho Tòa án, chị đề nghị Ngân hàng cho giãn nợ để gia đình chị có điều kiện lo tiền trả nợ cho Ngân hàng. Do chị bận nên đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt chị tại tất cả các buổi làm việc, các phiên tòa các cấp.

- *Anh Hoàng Tiến D khai:*

Bố mẹ anh sinh được 05 người con, anh là con út. Bố mẹ anh có bao nhiêu đất anh không rõ. Năm 2013 bố mẹ anh làm thủ tục tách đất cho anh, anh được 12m mặt đường. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số P 641812 do UBND huyện T cấp cho anh thì đất của anh mặt đường là 09m, anh không hiểu vì sao. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B641812 do UBND huyện T cấp cho anh ngày 01 tháng 8 năm 2013 thì mặt đường ghi là 9m, anh không hiểu vì sao; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CE 37562 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp cho anh thì đất của anh là 11m mặt đường. Đây là Giấy chứng nhận cấp đổi do anh đi làm. Ranh giới giữa nhà anh và anh Hoàng Mạnh T là đường thẳng, ở phía sau nhà anh T có 01 bức tường bao loan nối với nhà anh T, bức tường này do bố mẹ anh xây. Bức tường này bị gấp khúc sang phía nhà anh, tuy nhiên ranh giới là đoạn tường giáp nhà anh T kéo dài hết đất, ranh giới về phía nhà anh chỉ là tạm thời. Ngôi nhà anh đang ở là do bố mẹ anh xây từ năm 1993, anh chỉ cải tạo lại. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Chị Nguyễn Thị Diệu H (vợ anh D): Thống nhất với lời khai của anh D.

- *Anh Hoàng Cương Q khai:*

Khoảng năm 2009 hoặc 2010 bố mẹ anh chia đất cho các con mỗi người 10m mặt đường chạy dài hết đất nhưng chỉ nói miệng, bố mẹ anh cho con gái là Hoàng Hương H 5m mặt đường, sau đó chị H chuyển nhượng cho anh Hoàng Mạnh C là anh trai cả anh. Năm 2013 thì bố mẹ anh đi làm thủ tục tách đất. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BO 641813 do UBND huyện T cấp cho anh ngày 01/8/2013 thì mặt đường là 09m. Đến năm 2016 thì cấp đổi, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C1 179352 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp cho anh thì mặt đường là 9,9m.

Về đất của anh Hoàng Mạnh T: Khi bố mẹ anh cho đất thì anh T được 10 m mặt đường chạy dài hết đất, sau đó anh T mua thêm của bố mẹ anh 05m mặt đường, việc mua bán chỉ bằng miệng. Khoảng 03 năm sau thì anh lại mua lại của anh T 500.000.000 đồng nhưng anh mới trả cho anh T 400.000.000 đồng vì hai

bên thoả thuận khi nào tách bìa thì anh trả nốt, nhưng anh T chưa tách nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T vẫn là 13,5m mặt đường. Ranh giới giữ hai nhà hiện nay là mép tường nhà anh T kéo dài hết đất, đây là ranh giới thực tế, còn ranh giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T thì sang đất nhà anh khoảng vài mét nữa, tuy nhiên vài mét đất này anh được sử dụng vì anh đã mua của anh T. Việc mua bán đất giữa anh và anh T chỉ viết tay, không qua chính quyền địa phương, anh chưa tìm thấy giấy này.

Tại lời khai ngày 06/01/2015 anh Q khai:

Anh đã được Toà án cho xem Biên bản xem xét thẩm định và định giá tài sản, anh đồng ý với Biên bản xem xét thẩm định và định giá tài sản. Khoảng năm 2013 anh có mua 05m đất mặt đường với anh T, có viết giấy nhưng bị mất, phần đất anh mua của anh T vẫn nằm trong bìa đồ của anh T. Việc mua bán đất giữa anh và anh T sẽ giải quyết sau, anh không đề nghị Toà án giải quyết.

Theo sơ đồ hiện trạng thửa đất thì trên thửa đất 27² và thửa 518 có một số tài sản như một phần sân bê tông, một phần sân gạch + mái tôn trước của nhà 03 tầng, một phần nhà 03 tầng, anh xác định những tài sản này là của anh và vợ anh (chị D). Chị D quan điểm giống như anh, các tài sản này làm năm 2018 hiện anh đang quản lý. Nếu phải xử lý tài sản thế chấp của anh T thì anh xin được mua lại. Nếu có điều kiện thì anh mua lại toàn bộ 02 thửa đất, nếu không có điều kiện thì anh xin mua lại phần đất hiện đang chồng lấn sang đất nhà anh (theo kết quả đo đạc thực tế).

Do anh bận việc nên anh đề nghị Toà án giải quyết, xét xử vắng mặt anh tại tất cả các buổi làm việc, các phiên toà các cấp.

- *Chị Phạm Thị D (vợ anh Q) trình bày:* Chị không biết gì về việc vay tiền của anh T cũng như việc mua bán đất giữa anh Q và anh T nên chị không có quan điểm gì. Đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Ông Hoàng Đình B khai:* Ông và bà S là vợ chồng có 05 người con chung là Hoàng Mạnh C, Hoàng Thị Hương H, Hoàng Mạnh T, Hoàng Cương Q và Hoàng Tiến D. Nguồn gốc đất các con ông đang ở là ông nhận chuyển nhượng của ông C và ông N cùng thôn từ 1986 – 1989, sau này ông chia tách đất cho các con. Thời điểm chia đất cho anh C, anh Q, anh T, anh D đã có công trình xây dựng hiện trạng như bây giờ. Anh Q có nhà nhưng nhà nhỏ khoảng hơn 100m², đến khoảng năm 2017, 2018 thì anh Q đập nhà cũ xây nhà mới như hiện nay. Nhà anh D đang ở là nhà cũ của vợ chồng ông, còn nhà anh T là do vợ chồng anh T xây dựng, xây năm nào ông không nhớ nhưng trước khi ông tách đất cho anh T.

Ông đã được Toà án cho xem Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, ông đồng ý với Biên bản xem xét thẩm định và định giá tài sản, không có ý kiến gì.

Về việc khi xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc, đất của anh T (thửa đất số 518 tờ bản đồ 45) có một phần đất của anh T chồng lấn vào sân bê tông + mái

tôn, vì kèo, xà gỗ diện tích 3,5m². Những tài sản này là của ông làm trên đất của ông, ông làm năm 2019.

Toà án giải quyết hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp giữa anh T và Ngân hàng, thì phần tài sản của ông nếu có nằm trên đất anh T thế chấp cho Ngân hàng thì ông đồng ý tháo dỡ.

Do tuổi cao, sức yếu ông đề nghị Toà án giải quyết vụ án vắng mặt ông và bà S tại Toà án các cấp.

Bà Nguyễn Thị S: Tòa án đã triệu tập bà S nhiều lần nhưng bà S không đến làm việc. Tòa án nhiều lần đến gia đình bà Nguyễn Thị S nhưng không gặp bà S nên không lấy được lời khai của bà S. Theo ông B thì bà Nguyễn Thị S là vợ ông hiện đang ở trên đền T- T, bà S ít khi về nhà. Bà S quan điểm giống ông, quan điểm của ông cũng là quan điểm của bà S. Đề nghị Toà án không báo gọi bà S vì bà S không muốn tiếp xúc với người ngoài.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Toà án buộc anh Hoàng Mạnh T là chủ hộ kinh doanh và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Hoa M (vợ anh T) phải liên đới trả nợ cho Ngân hàng số tiền gốc, lãi như đã nêu ở trên.

Đối với lãi suất của hợp đồng tín dụng, từ khi ký kết hợp đồng đến khi anh T vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng vẫn áp dụng lãi suất 9%/năm. Vì mức lãi suất 9% là ổn định và có lợi cho anh T.

Về xử lý tài sản thế chấp, Ngân hàng đề nghị:

- Đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 27², tờ bản đồ 10 ở thôn Á, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc. Theo Giấy chứng nhận QSD đất diện tích là 411,7m², theo kết quả đo đạc diện tích là 387,5m² và diện tích đo đạc theo ranh giới các công trình đã xây dựng là 358,2m², phần ngôi nhà 03 tầng của gia đình anh Hoàng Cường Q xây lấn sang thửa đất số 27² có diện tích là 29,3m². Trường hợp anh T và chị M không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng đề nghị xử lý, phát mại diện tích đất là 358,2m² và tài sản trên đất để thu hồi nợ; diện tích còn lại là 29,3m² (diện tích đất có một phần nhà 03 tầng kiên cố của gia đình anh Q) Ngân hàng không đề nghị xử lý, phát mại.

Đối với 01 ngôi nhà cấp 4 của gia đình anh T tại thửa đất số 27², khi xem xét thẩm định có một phần của ngôi nhà xây lấn sang thửa đất số 243 của gia đình anh Hoàng Tiến D với diện tích là 26m², Ngân hàng không yêu cầu xử lý, phát mại.

- Đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 518, tờ bản đồ 45 ở thôn Á, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kết quả đo đạc thì diện tích đều là 158,8m²; theo kết quả đo đạc theo ranh giới các công trình đã xây dựng là 122m²; phần ngôi nhà 03 tầng, sân lát gạch đỏ cạnh nhà 3 tầng, 01 phần sân đổ bê tông phía sau nhà 3 tầng, 01 phần mái tôn, vì kèo,

xà gỗ bằng sắt của gia đình anh Hoàng Cương Q xây lấn sang thửa đất số 518 có diện tích là 36,8m². Trường hợp anh T và chị M không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng đề nghị xử lý, phát mại diện tích đất là 122m² và tài sản trên đất để thu hồi nợ; diện tích còn lại là 36,8m² (diện tích đất có một phần nhà 03 tầng kiên cố, sân gạch, sân bê tông, mái tôn của gia đình anh Q) Ngân hàng không đề nghị xử lý, phát mại.

- Đối với các tài khác của gia đình anh Hoàng Cương Q xây dựng lấn sang thửa đất số 27² gồm: 01 cây vối đường kính 30cm, 01 phần sân đổ bê tông diện tích 54,5m², 01 phần sân lát gạch trước nhà 03 tầng diện tích là 69,7m², 01 phần mái tôn cột chống bằng sắt, vì kèo, xà gỗ bằng sắt có diện tích 67,7m² và 01 phần trái để đồ có diện tích 5,5m² của gia đình ông B xây lấn sang thửa đất số 518, Ngân hàng đề nghị Toà án buộc gia đình anh Q, gia đình ông B phải tháo dỡ, di dời trả lại hiện trạng để xử lý phát mại tài sản theo quy định của pháp luật. Ngân hàng không đồng ý thanh toán, bồi thường các chi phí này.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án và đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 37, khoản 2 Điều 227, Điều 147, khoản 2 Điều 479 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng; Điều 317, 318, 319, 320, 323, khoản 2 Điều 325 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của UBTVQH:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

- Buộc anh Hoàng Mạnh T và chị Nguyễn Hoa M phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam số tiền gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/10331674/HĐTD ngày 29/09/2022 với tổng số tiền tính đến ngày 15/01/2025 là đến 5.546.890.590 đồng, trong đó: Dư nợ gốc: 4.430.000.000 đồng; Lãi tiền vay: 751.520.978 đồng; Lãi phạt quá hạn: 365.369.611 đồng.

Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm (16/01/2025) cho đến khi thi hành xong, người phải thi hành án còn phải tiếp tục chịu lãi suất của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất quá hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng là 13,5%/năm.

- Trường hợp anh Hoàng Mạnh T, chị Nguyễn Hoa M không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì ngân hàng Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết giữa Ngân hàng và anh Hoàng Mạnh T, chị Nguyễn Hoa M, gồm: Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2021/10331674/HĐBĐ ngày 18/5/2021 được ký kết giữa Ngân hàng và anh Hoàng Mạnh T, bà Nguyễn Hoa M đối với thửa đất số 27², tờ bản đồ 10, diện tích 411,7m² tại Tổ dân phố Á, thị trấn Đ, tỉnh Vĩnh Phúc; Hợp đồng thế chấp

tài sản số 02/2021/10331674/HĐBĐ ngày 29/11/2022 được ký kết giữa Ngân hàng và anh Hoàng Mạnh T và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/4/2024, cụ thể:

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 27², tờ bản đồ 10 ở Tổ dân phố A, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh, với diện tích đất là 358,2m² được giới hạn theo các mốc 1,2,10,10A,11A,12,13,1 (theo sơ đồ hiện trạng) và các tài sản trên đất, gồm: 01 phần ngôi nhà cấp 4 xây gạch, mái lợp tôn, trần thạch cao diện tích 174m²; 01 phần sân gạch đỏ trước nhà cấp 4 diện tích 54,5m²; 01 phần bể cá nền lát gạch men diện tích 2m²; 01 phần sân đổ bê tông diện tích 54,5m²; 01 phần sân gạch trước nhà 03 tầng diện tích 69,7m²; 01 phần mái tôn, cột chống, vi kèo, xà gồ bằng sắt diện tích 67,7m² và cây cối lâm lộc trên đất.

Khi xử lý tài sản bảo đảm Ngân hàng phải thanh toán cho anh Hoàng Cương Q giá trị các tài sản của gia đình anh Q, gồm: 01 phần sân gạch đỏ trước nhà cấp 4 diện tích 54,5m²; 01 phần sân đổ bê tông diện tích 54,5m²; 01 phần sân gạch trước nhà 03 tầng diện tích 69,7m²; 01 phần mái tôn, cột chống, vi kèo, xà gồ bằng sắt diện tích 67,7m² và cây cối lâm lộc trên đất tương ứng với giá trị tại thời điểm xử lý, phát mại tài sản. Anh Hoàng Cương Q được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 27², tờ bản đồ số 10 ở TDP. A, TT. Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc nếu có nhu cầu.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 518, tờ bản đồ 45 ở TDP. A, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc, với diện tích đất là 122m² giới hạn theo các mốc 2,3,4,5,6,7,10,2 (theo sơ đồ hiện trạng) và tài sản trên đất, gồm: 01 phần bể cá nền lát gạch men diện tích 8,5m² và cây cối lâm lộc trên đất. Ông Hoàng Đình B có trách nhiệm tháo dỡ phần trái để đồ của gia đình ông B có diện tích là 5,5m².

Khi xử lý, phát mại tài sản, anh Hoàng Cương Q được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 518, tờ bản đồ số 45 ở TDP. A, TT. Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc nếu có nhu cầu.

Trường hợp sau khi bán hết tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ nợ cho Ngân hàng mà vẫn không đủ trả nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam thì anh Hoàng Mạnh T và chị Nguyễn Thị Hoa M vẫn phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi trả hết nợ.

- Về chi phí tố tụng và án phí: Anh Hoàng Cương Q và chị Nguyễn Hoa M phải chịu theo quy định của pháp luật.

XÉT THẤY

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử thấy:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng khởi kiện anh Hoàng Mạnh T, đề nghị Toà án buộc chủ hộ kinh doanh Hoàng Mạnh T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Hoa M (vợ anh T) phải có nghĩa vụ liên đới trả nợ cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi theo Hợp đồng cấp

tín dụng hạn mức số 01/2022/10331674/HĐTD với anh Hoàng Mạnh T, đến hết ngày 15/01/2025 anh T còn nợ Ngân hàng 5.546.890.590 đồng, trong đó: Dư nợ gốc: 4.430.000.000 đồng; Lãi tiền vay: 751.520.978 đồng; Lãi phạt quá hạn: 365.369.611 đồng.

Trường hợp anh Hoàng Mạnh T và chị Nguyễn Hoa M không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự xử lý, phát mại tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ. Trường hợp giá trị tài sản thế chấp sau khi phát mại tài sản không đủ thanh toán toàn bộ nghĩa vụ nợ gốc, lãi, phí phạt của anh Hoàng Mạnh T tại BIDV Vĩnh Phúc, đề nghị Tòa án nhân dân Huyện Bình Xuyên buộc anh Hoàng Mạnh T và chị Nguyễn Hoa M tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng đến khi trả hết nợ. Nên quan hệ tranh chấp là *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp”* giữa hai tổ chức có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận nên đây là vụ án kinh doanh thương mại và do việc giao kết hợp đồng được thực hiện tại Phòng giao dịch của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc tại huyện Bình Xuyên nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc theo khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn có mặt tại phiên tòa; bị đơn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt, một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, vì vậy Tòa án xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về áp dụng pháp luật:

Hợp đồng tín dụng ký năm 2022; hợp đồng thế chấp được xác lập năm 2021 nên áp dụng Bộ luật Dân sự 2015 để giải quyết.

[4]. Xem xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, thấy:

[4.1]. Xem xét nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng.

Ngày 29/09/2022 Ngân hàng đã ký Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 01/2022/10331674/HĐTD với anh Hoàng Mạnh T. Mặc dù Hợp đồng tín dụng chỉ một mình anh T ký với Ngân hàng, tuy nhiên tại Giấy đề nghị vay vốn ngày 20/9/2022 thì chị M có ký vào giấy đề nghị vay vốn cùng anh T, mục đích vay là phục vụ hoạt động kinh doanh và tại Hợp đồng ủy quyền số 01/2021/10331674/HĐUQVV ngày 18/5/2021 được ký kết giữa bên ủy quyền là chị Nguyễn Hoa M và bên được ủy quyền là anh Hoàng Mạnh T thì chị Nguyễn Hoa M (là vợ anh T - thành viên hộ kinh doanh) đã ủy quyền cho anh T vay tiền tại Ngân hàng. Mặt khác căn cứ các Thông báo của Ngân hàng cho anh Hoàng Mạnh T và chị Nguyễn Hoa M về thời gian hết hạn đối với các hợp đồng tín dụng cụ thể, có đủ căn cứ khẳng định chị M đều biết các khoản nợ này. Hội đồng xét xử xác định khoản nợ nêu trên là nợ chung của vợ chồng anh Hoàng

Mạnh T và chị Nguyễn Hoa M trong thời kỳ hôn nhân, vì vậy anh Hoàng Mạnh T và chị Nguyễn Hoa M phải có trách nhiệm liên đới trả nợ cho Ngân hàng.

Hợp đồng tín dụng do anh Hoàng Mạnh T ký kết với Ngân hàng đã đảm bảo đúng quy định của pháp luật, theo đó Ngân hàng đã giải ngân cho anh T vay như sau:

- Tài khoản vay số 42582001649836; ngày 29/9/2022 giải ngân 1.700.000.000 đồng; ngày đến hạn trả nợ 13/3/2023.

- Tài khoản vay số 42582001650458; ngày 30/9/2022 giải ngân 2.100.000.000 đồng; ngày đến hạn trả nợ 14/3/2023.

- Tài khoản vay số 42582001673330; 31/10/2022 giải ngân 630.000.000 đồng; ngày đến hạn trả nợ 14/3/2023.

Bị đơn thừa nhận ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng như đã nêu trên và đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng về nghĩa vụ trả nợ, chỉ đề nghị giãn nợ để có thời gian trả nợ, chị Nguyễn Hoa M là vợ anh T đồng ý với quan điểm của anh T. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc anh T, chị M thực hiện nghĩa vụ trả tiền nhưng anh chị không trả khoản nợ gốc, lãi nào cho Ngân hàng theo thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng là vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên, vi phạm Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng. Do đó, Ngân hàng yêu cầu anh T, chị M phải trả toàn bộ số nợ gốc, tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn như đã nêu trên là có căn cứ, đúng pháp luật.

Đối với lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ. Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 01/2022/10331674/HĐTD ngày 29/09/2022 các bên đã thỏa thuận về việc trả lãi trong hạn bằng 9%/năm, lãi quá hạn do chậm thực hiện nghĩa vụ với mức lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn tương đương 13,5%/năm và Ngân hàng áp dụng lãi suất thả nổi theo thị trường, 03 tháng điều chỉnh tối thiểu 01 lần. Tuy nhiên theo đại diện của Ngân hàng, từ khi ký kết hợp đồng đến khi anh T vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng vẫn áp dụng lãi suất 9%/năm, vì mức lãi suất 9% là ổn định và có lợi cho anh T. Hội đồng xét xử xét thấy việc thỏa thuận lãi suất giữa các bên phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó kể từ ngày 16/01/2025 cho đến khi thi hành án xong, căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/9/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì anh T, chị M còn phải chịu khoản tiền lãi trên số nợ gốc theo mức lãi suất quá hạn là 13,5%/năm.

[4.2]. Xem xét yêu cầu của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp.

Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của anh Hoàng Mạnh T và chị Nguyễn Hoa M (nếu không trả được nợ) đối với các tài sản sau:

- Quyền sử dụng diện tích 411,7m² đất tại thửa đất số 27², tờ bản đồ 10 ở thôn Ấ, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc, được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 641814 ngày 01/08/2013 cho anh Hoàng Mạnh T và chị Nguyễn Hoa M, trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, diện tích khoảng 250m² xây năm 2012, theo Hợp

đồng thế chấp tài sản số 01/2021/10331674/HĐBĐ ngày 18/5/2021 được ký kết giữa Ngân hàng và anh Hoàng Mạnh T, chị Nguyễn Hoa M và được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/5/2021. Giá trị tài sản bảo đảm theo kết quả định giá tháng 10/2022 là 3.932. 900.000đ.

- Quyền sử dụng diện tích 158,8m² đất tại thửa đất số 518, tờ bản đồ 45 ở thôn Á, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 469372 ngày 10/01/2020 đứng tên anh Hoàng Mạnh T, tài sản gắn liền trên đất: Không, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2021/10331674/HĐBĐ ngày 29/11/2022 được ký kết giữa Ngân hàng và anh Hoàng Mạnh T và được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/11/2021. Giá trị tài sản bảo đảm theo kết quả định giá tháng 9/2022 là 501. 600.000đ.

Xem xét các Hợp đồng thế chấp nêu trên, thấy:

Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2021/10331674/HĐBĐ ngày 18/5/2021 được ký kết giữa Ngân hàng và anh Hoàng Mạnh T, bà Nguyễn Hoa M đối với thửa đất số 27², tờ bản đồ 10, diện tích 411,7m² tại Tổ dân phố Á, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc, đây là tài sản chung của anh T và chị M, vì vậy anh T và chị M đều ký vào Hợp đồng thế chấp là bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2021/10331674/HĐBĐ ngày 29/11/2022 được ký kết giữa Ngân hàng và anh Hoàng Mạnh T thấy:

Theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Hoàng Đình B và bà Nguyễn Thị S (là bố và mẹ anh Hoàng Đình T) thì ông Hoàng Đình B và bà Nguyễn Thị S tặng cho riêng anh T 158,8m² đất; tại mục 3 Điều 1 của Hợp đồng ghi rõ “*Quyền sử dụng đất bên A tặng cho bên B là tài sản riêng của bên B*”, vì vậy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 469372 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 10/01/2020 chỉ đứng tên anh Hoàng Mạnh T, do vậy Hội đồng xét xử xác định thửa đất này là tài sản riêng của anh T nên đối với tài sản này, khi ký Hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng, chỉ một mình anh T ký tên là đúng quy định của pháp luật.

Việc các bên ký kết các hợp đồng thế chấp nêu trên hoàn toàn tự nguyện và đã được đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích đất của gia đình anh T thế chấp cho Ngân hàng có tài sản xây lấn sang đất của anh D và có tài sản của gia đình anh Q xây lấn sang. Cụ thể:

Thửa đất số: 27²; tờ bản đồ số 10 của gia đình anh Hoàng Mạnh T, chị Nguyễn Hoa M có 01 phần ngôi nhà cấp bốn của gia đình anh T xây lấn sang thửa đất số 243, tờ bản đồ số 45 của gia đình anh Hoàng Tiến D với diện tích là 26m² và

có các công trình là 01 phần ngôi nhà 03 tầng, sân bên hông, sân gạch, mái tôn của gia đình anh Q xây lẫn sang với tổng diện tích là 137,8m².

Thửa đất số 518, tờ bản đồ số 45 của anh Hoàng Mạnh T có các công trình là 01 phần ngôi nhà 3 tầng, 01 phần sân gạch của gia đình anh Q và 01 phần mái tôn, 01 phần trái để đồ của gia đình ông B xây lẫn sang với tổng diện tích là 42,3m²

Một số tài sản gắn liền trên vị trí đất thế chấp:

Một số tài sản trên thửa đất 27²:

* 01 phần nhà cấp 4 xây gạch, mái lợp tôn, trần thạch cao, xây năm 2014, có diện tích là: 174.0 m²; 01 phần sân lát gạch đỏ trước nhà cấp 4 có diện tích là: 54.5 m²; 01 phần bể cá nền lát gạch men có diện tích là: 2.0 m² của gia đình anh Hoàng Mạnh T;

* 01 phần sân đổ bê tông có diện tích là: 54.5 m²; phần sân lát gạch trước nhà 3 tầng có diện tích là: 69.7 m²; 01 Phần mái tôn, cột chống bằng sắt, vì kèo, xà gồ bằng sắt có diện tích là: 67.7m²; 01 phần nhà 3 tầng khung bê tông cốt thép, tường xây gạch, do anh Q xây có diện tích là: 60.0 m²; (diện tích tầng 1 là: 14.0 m²; + diện tích tầng 2 là: 23.0 m²; + diện tích tầng 3 là: 23.0 m²) do gia đình anh Q xây dựng khoảng năm 2018;

Và một số cây cối lâm lộ trên đất.

Một số tài sản trên thửa đất 518: 01 phần nhà 3 tầng khung bê tông cốt thép, tường xây gạch, có diện tích là: 58.5 m² (diện tích tầng 1 là: 19.5 m²; diện tích tầng 2 là: 19.5 m²; diện tích tầng 3 là: 19.5 m²) và 01 phần sân lát gạch đỏ cạnh nhà 03 tầng diện tích 14m² do anh Q xây; 01 phần bể cá nền lát gạch men có diện tích là: 8.5 m² và một số cây cối lâm lộ trên đất của gia đình anh T; 01 phần sân đổ bê tông phía sau nhà 3 tầng có diện tích là: 3.5 m²; 01 phần mái tôn, vì kèo, xà gồ bằng sắt phía sau nhà 3 tầng có diện tích là: 3.5 m²; 01 phần trái để đồ mái lợp tôn có diện tích là: 5.5 m² của gia đình ông B.

** Kết quả xác minh tại UBND xã Đ.*

Nguồn gốc thửa đất số 27², tờ bản đồ 10, diện tích 411,7m² tại Tổ dân phố Á, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc có nguồn gốc là của ông Hoàng Đình B (bố đẻ anh T) cho anh Hoàng Mạnh T. Thửa đất này được tách ra từ thửa đất 27, tờ bản đồ số 10 (bản đồ 299), diện tích 1.284m²

Theo Bản đồ VN 2000 thửa đất 27² nêu trên là thửa số 497, tờ bản đồ 95, diện tích 430,7m² (tăng lên 19m²). Phần diện tích tăng giữa bản đồ 299 và giấy chứng nhận là sai số do đo đạc. So sánh giữa bản đồ VN2000 và kết quả đo đạc thực tế có sự khác biệt, các chiều cạnh không trùng khớp, nguyên nhân có thể do sai số do đo đạc hoặc do mua bán, đổi các giữa các hộ liền kề.

Thửa đất số 518, tờ bản đồ 45 kết quả xác minh cũng tương tự.

Kết quả xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc – Chi nhánh T:

Sau khi kiểm tra hồ sơ lưu, sơ đồ hiện trạng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên gửi kèm Công văn yêu cầu, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc – Chi nhánh T đã lên thực địa tại các thửa đất 243, 497, 407, 518, 519, 520 thì thấy:

Về bản đồ đo đạc thời điểm 2013:

Hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hoàng Đình B và bà Hoàng Thị S, cấp đổi nguyên diện tích theo hình thể thửa đất trên trang 03 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2008, đối chiếu, so sánh vị trí trên bản đồ 299 và bản đồ địa chính là trùng khớp về vị trí, hình thể. Sau khi cấp đổi thành thửa 498, tờ bản đồ 45, ông B và bà S đã thực hiện việc tách thành 03 thửa đất (518, 519, 520), đồng thời tặng cho các con, đều có sự thống nhất, thỏa thuận, đồng ý của gia đình về việc chia ranh giới và nhận các thửa đất.

Thửa đất anh Hoàng Mạnh T và chị Nguyễn Hoa M chưa cấp đổi theo bản đồ địa chính VN 2000, đối chiếu bản đồ địa chính là thửa 497, tờ bản đồ số 45. Các thửa đất hiện tại theo bản đồ địa chính VN 2000 gồm: 243, 497, 407, 499 tờ bản đồ 45 (tổng diện tích là 1354m²), nguồn gốc đối chiếu các thửa trên theo bản đồ 299 là thửa 27 (tổng diện tích là 1284m²). Như vậy có sự chênh lệch về diện tích, hình thể không đáng kể giữa bản đồ VN 2000 và bản đồ 299.

Qua quá trình sử dụng, gia đình đã xây dựng, tạo lập tài sản từ trước, đến thời điểm đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ đề nghị cấp đổi, đề nghị tách thửa đều thống nhất theo hình thể bản đồ 299 và bản đồ VN 2000. Thực tế, trước, sau thời điểm cấp đổi và hiện tại gia đình ông B, bà S và các con sử dụng tất cả các thửa từ 243, 497, 407, 499, 518, 519, 520 hiện trạng tài sản xây dựng chung gần như bao trùm toàn bộ các thửa đất. Việc chồng lấn giữa các thửa đất trên tài sản xây dựng là do gia đình sử dụng chung.

Sự chênh lệch về diện tích và sự khác nhau về hình thể thửa đất giữa hiện trạng sử dụng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do sử dụng không đúng theo phần giấy chứng nhận, pháp lý đã được công nhận ban đầu. Bản chất ban đầu vẫn là một thửa đất thống nhất, trong quá trình sử dụng, tặng cho các con và xây dựng tài sản không thống nhất riêng rẽ giữa các phần đất, dẫn đến hiện trạng bị thay đổi, không đồng nhất.

Như vậy ngoài tài sản trên thửa đất số 27² và thửa đất số 518 anh T, chị M thế chấp cho Ngân hàng, còn có cả tài sản của gia đình anh Q và gia đình ông Hoàng Đình B.

Theo án lệ số 11/2017/AL thì “*Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung*

và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật...

... Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng”

Căn cứ quy định Điều 318, khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự và Án lệ số 11/2017/AL thì 02 hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực, điều đó đồng nghĩa với việc Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Ngân hàng, đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp của anh T và chị M để thu hồi nợ.

Tuy nhiên do có các công trình xây dựng chồng lấn giữa các thửa đất, nếu phát mại toàn bộ diện tích đất theo hợp đồng thế chấp thì sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến tài sản trên đất của anh Q. Về vấn đề này Ngân hàng đã có quan điểm:

- Đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 27², trường hợp anh T và chị M không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng đề nghị xử lý, phát mại diện tích đất là 358,2m² và tài sản trên đất để thu hồi nợ; diện tích còn lại là 29,3m² (diện tích đất có một phần nhà 03 tầng kiên cố của gia đình anh Q) Ngân hàng không đề nghị xử lý, phát mại. Đối với 01 ngôi nhà cấp 4 của gia đình anh T tại thửa đất số 27², Ngân hàng đề nghị chỉ xử lý, phát mại phần ngôi nhà nằm trên thửa 27² với diện tích là 174m², còn một phần của ngôi nhà xây lấn sang thửa đất số 243 của gia đình anh Hoàng Tiến D với diện tích là 26m², Ngân hàng không yêu cầu xử lý, phát mại.

- Đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 518, trường hợp anh T và chị M không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng đề nghị xử lý, phát mại diện tích đất là 122m² và tài sản trên đất để thu hồi nợ; diện tích còn lại là 36,8m² (diện tích đất có một phần nhà 03 tầng kiên cố, sân gạch, sân bê tông, mái tôn của gia đình anh Q) Ngân hàng không đề nghị xử lý, phát mại.

Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Ngân hàng là có căn cứ và phù hợp nên được chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, anh Hoàng Mạnh T và anh Hoàng Cương Q trình bày nội dung: Vào khoảng năm 2013 anh Q có nhận chuyển nhượng một phần đất của anh T (5 mét đất mặt đường) mà anh T thế chấp cho Ngân hàng, nhưng chỉ mua bán viết tay với nhau, không thông qua chính quyền địa phương. Tuy nhiên, các đương sự không cung cấp được tài liệu để chứng minh có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này giữa anh T và anh Q. Mặt khác, khi anh Q làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích, ranh giới đất vẫn giữ nguyên. Do vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét.

Đối với các tài khác của gia đình anh Hoàng Cương Q xây dựng lấn sang thửa đất số 27² gồm: 01 cây vôi đường kính 30cm, 01 phần sân đổ bê tông diện tích 54,5m², 01 phần sân lát gạch trước nhà 03 tầng diện tích là 69,7m², 01 phần

mái tôn cột chống bằng sắt, vì kèo, xà gỗ bằng sắt có diện tích 67,7m² và 01 phần trái để đồ có diện tích 5,5m² của gia đình ông B xây lấn sang thửa đất số 518, Ngân hàng đề nghị Toà án buộc anh Q, ông B phải tháo dỡ, di dời trả lại hiện trạng để xử lý phát mại tài sản theo quy định của pháp luật. Ngân hàng không đồng ý thanh toán, bồi thường các chi phí này.

Hội đồng xét xử thấy: Hợp đồng thế chấp có nêu nội dung trên nhưng không nêu tài sản khác là thuộc của ai, trong khi đó những tài sản này là của gia đình anh Hoàng Cương Q xây dựng từ những năm 2017, 2018 có trước khi Ngân hàng và anh Hoàng Mạnh T, chị Nguyễn Hoa M ký kết hợp đồng thế chấp tài sản, việc Ngân hàng không xác định rõ những tài sản của gia đình anh Q trên thửa đất số 27² và 518 là lỗi của Ngân hàng khi thẩm định tài sản thế chấp. Các tài sản của anh Q không phải là tài sản anh T, chị M thế chấp cho Ngân hàng. Vì vậy, khi phát mại tài sản thế chấp, Ngân hàng phải thanh toán một khoản tiền tương đương với giá trị tài sản của gia đình anh Q tại thời điểm xử lý, phát mại tài sản của Cơ quan thi hành án dân sự.

[5]. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ hết 10.000.000đồng, anh Hoàng Mạnh T và chị Nguyễn Hoa M phải chịu toàn bộ chi phí này. Quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng đã tạm ứng số tiền chi phí này nên anh T và chị M phải trả cho Ngân hàng.

[6]. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên anh Hoàng Mạnh T và chị Nguyễn Hoa M phải chịu án phí theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Cụ thể là: Tổng số tiền anh T phải thanh toán tính đến ngày 15/01/2025 là 5.546.890.590 đồng. Số tiền anh T phải chịu án phí là: $[112.000.000 \text{ đồng} + (0,1\% \times 1.546.890.590 \text{ đồng})] = 127.469.000\text{đ}$ (làm tròn). Hoàn trả Ngân hàng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Xuyên là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 37, khoản 2 Điều 227, Điều 147, khoản 2 Điều 479 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng; Điều 317, 318, 319, 320, 323, khoản 2 Điều 325 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của UBTVQH.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

- Buộc anh Hoàng Mạnh T và chị Nguyễn Hoa M phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam số tiền gốc, lãi

trong hạn và lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/10331674/HĐTD ngày 29/09/2022 với tổng số tiền tính đến ngày 15/01/2025 là đến 5.546.890.590 đồng, trong đó: Dư nợ gốc: 4.430.000.000 đồng; Lãi tiền vay: 751.520.978 đồng; Lãi phạt quá hạn: 365.369.611 đồng.

Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm (16/01/2025) cho đến khi thi hành xong, người phải thi hành án còn phải tiếp tục chịu lãi suất của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất quá hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng là 13,5%/năm.

- Trường hợp anh Hoàng Mạnh T, chị Nguyễn Hoa M không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết giữa Ngân hàng và anh Hoàng Mạnh T, chị Nguyễn Hoa M, gồm: Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2021/10331674/HĐBĐ ngày 18/5/2021 được ký kết giữa Ngân hàng và anh Hoàng Mạnh T, bà Nguyễn Hoa M đối với thửa đất số 27², tờ bản đồ 10, diện tích 411,7m² tại Tổ dân phố Á, thị trấn Đ, tỉnh Vĩnh Phúc; Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2021/10331674/HĐBĐ ngày 29/11/2022 được ký kết giữa Ngân hàng và anh Hoàng Mạnh T và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/4/2024, cụ thể:

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 27², tờ bản đồ 10 ở Tổ dân phố Á, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 411,7m²; theo kết quả đo đạc diện tích là 387,5m² được giới hạn theo các mốc 1,2,10,9,11,11A,12,13,1; diện tích đo đạc theo ranh giới các công trình đã xây dựng là 358,2m² được giới hạn theo các mốc 1,2,10,10A,11A,12,13,1; phần ngôi nhà 03 tầng của gia đình anh Hoàng Cương Q xây lấn sang thửa đất số 27² có diện tích là 29,3m² được giới hạn theo các mốc 10,11,11A,10A,10. Ngân hàng có quyền đề nghị xử lý, phát mại diện tích đất là 358,2m² được giới hạn theo các mốc 1,2,10,10A,11A,12,13,1 và các tài sản trên đất, gồm: 01 phần ngôi nhà cấp 4 xây gạch, mái lợp tôn, trần thạch cao diện tích 174m²; 01 phần sân gạch đỏ trước nhà cấp 4 diện tích 54,5m²; 01 phần bề cá nền lát gạch men diện tích 2m²; 01 phần sân đổ bê tông diện tích 54,5m²; 01 phần sân gạch trước nhà 03 tầng diện tích 69,7m²; 01 phần mái tôn, cột chống, vi kèo, xà gồ bằng sắt diện tích 67,7m² và cây cối lâm lộc trên đất. (Có sơ đồ kèm theo).

Khi xử lý tài sản bảo đảm Ngân hàng phải thanh toán cho anh Hoàng Cương Q giá trị các tài sản của gia đình anh Q, gồm: 01 phần sân gạch đỏ trước nhà cấp 4 diện tích 54,5m²; 01 phần sân đổ bê tông diện tích 54,5m²; 01 phần sân gạch trước nhà 03 tầng diện tích 69,7m²; 01 phần mái tôn, cột chống, vi kèo, xà gồ bằng sắt diện tích 67,7m² và cây cối lâm lộc trên đất. Anh Hoàng Cương Q được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 27², tờ bản đồ số 10 ở TDP. Á, TT. Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc nếu có nhu cầu.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 518, tờ bản đồ 45 ở Tổ dân phố A, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kết quả đo đạc thì diện tích đều là 158,8m² giới hạn theo các mốc 4,5,6,7,8,9,10,2; theo kết quả đo đạc theo ranh giới các công trình đã xây dựng là 122m² giới hạn theo các mốc 2,3,4,5,6,7,10,2; phần đất có ngôi nhà 03 tầng, sân lát gạch đỏ cạnh nhà 3 tầng, 01 phần sân đổ bê tông phía sau nhà 3 tầng, 01 phần mái tôn, vì kèo, xà gồ bằng sắt của gia đình anh Hoàng Cương Q xây lấn sang thửa đất số 518 có diện tích là 36,8m² giới hạn theo các mốc 10,7,8,9,10. Ngân hàng có quyền đề nghị xử lý, phát mại diện tích đất là 122m² giới hạn theo các mốc 2,3,4,5,6,7,10,2 và tài sản trên đất, gồm: 01 phần bể cá nền lát gạch men diện tích 8,5m² và cây cối lâm lộ trên đất. Ông Hoàng Đình B và bà Nguyễn Thị S có trách nhiệm tháo dỡ 01 phần trái để đồ của gia đình ông B có diện tích là 5,5m². (có sơ đồ kèm theo).

Khi xử lý, phát mại tài sản, anh Hoàng Cương Q được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 518, tờ bản đồ số 45 ở Tổ dân phố A, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc nếu có nhu cầu.

Trường hợp sau khi bán hết tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ nợ cho Ngân hàng mà vẫn không đủ trả nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam thì anh Hoàng Mạnh T và chị Nguyễn Thị Hoa M vẫn phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi trả hết nợ.

2. *Về chi phí tố tụng:* Anh Hoàng Mạnh T và chị Nguyễn Hoa M phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng về xem xét thẩm định và đo đạc là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Số tiền này Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam đã chi phí nên anh Hoàng Mạnh T phải trả cho Ngân hàng 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền này, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

3. *Về án phí:* anh Hoàng Mạnh T và chị Nguyễn Hoa M phải chịu 127.469.000 đồng.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Trả lại Ngân hàng tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.393.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án 000248 ngày 13/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc.

4. Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án./.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Bình Xuyên;
- TAND tỉnh Vĩnh Phúc;
- Chi cục THADS huyện Bình Xuyên;
- Các đương sự;
- Lưu HCTP, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Hoàng Thanh