

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH XUYÊN
TỈNH VĨNH PHÚC**

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

Bản án số: 03/2024/KDTM-ST
Ngày 26 tháng 4 năm 2024
“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng và
yêu cầu xử lý tài sản thế chấp”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH XUYÊN, TỈNH VĨNH PHÚC

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Tố Uyên

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Dương Văn Điệp

Bà Trương Thị Hương Nghĩa

Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Xuyên tham gia phiên tòa:
Bà Vũ Lan Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên xét xử công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số: 28/2023/TLST - KDTM ngày 29 tháng 11 năm 2023 “V/v Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2024/QĐXXST - KDTM ngày 29 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Gọi tắt là Ngân hàng); địa chỉ: Số 02 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn Vượng, Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Nam Dương, chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách điều hành Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Bình Xuyên, Vĩnh Phúc II.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Thanh Châu - Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Bình Xuyên, Vĩnh Phúc II- Phòng giao dịch Phú Xuân (Theo giấy ủy quyền số: 09/GUQ-NHNo.BX-TH ngày 03 tháng 01 năm 2024) “có mặt”.

- *Bị đơn:* Ông Lưu Văn Dũng , sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ dân phố Hồng, thị trấn Thanh, huyện Bình, tỉnh Vĩnh Phúc “vắng mặt”.

Bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Tuyế , sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ dân phố Hồng, thị trấn Thanh, huyện Bình, tỉnh Vĩnh Phúc “vắng mặt”.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn Tà , sinh năm 1953; địa chỉ: Tổ dân phố Đoàn, thị trấn Thanh, huyện Bình, tỉnh Vĩnh Phúc “vắng mặt”.

2. Bà Nguyễn Thị Mã , sinh năm 1953; địa chỉ: Tổ dân phố Đoàn, thị trấn Thanh, huyện Bình, tỉnh Vĩnh Phúc “vắng mặt”.

3. Ông Nguyễn Văn Tà , sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ dân phố Đoàn, thị trấn Thanh, huyện Bình, tỉnh Vĩnh Phúc “vắng mặt”.

4. Bà Nguyễn Thị Tuyê , sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ dân phố Yên, thị trấn Thanh, huyện Bình, tỉnh Vĩnh Phúc “vắng mặt”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ghi ngày 28 tháng 11 năm 2023 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 22/7/2021, giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Bình Xuyên, Vĩnh Phúc II- Phòng giao dịch Phú Xuân (Gọi tắt là Ngân hàng) và ông Lưu Văn Dũng đã ký kết Hợp đồng tín dụng số: 2801LAV202101656. Theo đó, Ngân hàng đã cho ông Dũng vay vốn, theo hạn mức tín dụng: Số tiền cho vay là 2.000.000.000 đồng; thời hạn vay: 12 tháng (Kể từ ngày ký hợp đồng); lãi suất vay trong hạn: Theo phương thức thả nổi và được thể hiện theo từng báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ; lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; lãi chậm trả: 10%/năm; mục đích vay: Mua, bán sản xuất các sản phẩm từ gỗ.

Để đảm bảo cho khoản vay trên ông Lưu Văn Dũng , bà Nguyễn Thị Tuyế ,

ông Nguyễn Văn Tà , bà Nguyễn Thị Mã , ông Nguyễn Văn Tà , bà Nguyễn Thị Tuyê đã thế chấp các tài sản sau:

Ngày 13/5/2020 giữa Ngân hàng và hộ ông Nguyễn Văn Tà gồm: Ông Tài, bà Nguyễn Thị Mã , ông Nguyễn Văn Tà , bà Nguyễn Thị Tuyê và bà Nguyễn Thị Tuyé đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2801-326797787/HĐTC; ngày 21/7/2021 giữa Ngân hàng và hộ ông Nguyễn Văn Tà đã ký: Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số: 2801-326797787.2/VBSĐBS; ngày 28/7/2020 giữa Ngân hàng và hộ ông Tài đã ký: Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số: 2801-326797787/PLHĐTC. Theo đó: Hộ ông Nguyễn Văn Tà đã thế chấp quyền sử dụng 240m² đất (Trong đó có 200m² đất ở và 40m² đất vườn) tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 29; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố Đoàn, thị trấn Thanh, huyện Bình, tỉnh Vĩnh Phúc cùng toàn bộ tài sản được xây dựng gắn liền trên đất là 01 nhà cấp 4, 01 tầng lợp ngói và công trình phụ; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: S329958 do UBND huyện Bình Xuyên cấp ngày 07/12/2001; Vào sổ cấp GCNQSD đất số: T02217 QSDĐ/674/QĐUB đứng tên hộ ông Nguyễn Văn Tà .

Ngày 28/5/2020 Ngân hàng cùng ông Lưu Văn Dũn và bà Nguyễn Thị Tuyé ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 2801-326797787B/HĐTC; ngày 21/7/2021 giữa Ngân hàng với ông Lưu Văn Dũn và bà Nguyễn Thị Tuyé đã ký: Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số: 2801-326797787.1/VBSĐBS. Theo đó: Ông Lưu Văn Dũn và bà Nguyễn Thị Tuyé đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng 130,4 m² đất (Đất ở: 45m² sử dụng lâu dài + Đất trồng cây lâu năm 85,4m² sử dụng đến 15/10/2043), thửa đất số 953, tờ bản đồ số 22; địa chỉ thửa đất: Thôn Vị Trù, xã Thanh Trù, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CV 817139 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 19/05/2020; Sổ vào sổ cấp GCN: CS 01270 đứng tên ông Lưu Văn Dũn , bà Nguyễn Thị Tuyé .

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông Lưu Văn Dũn mới trả được cho Ngân hàng số tiền 117.991.206đồng (Trong đó: Tiền gốc là: 18.820.000 đồng; tiền lãi là: 99.171.206 đồng).

Tính đến hết ngày 26/4/2024, ông Lưu Văn Dũn và bà Nguyễn Thị Tuyé còn nợ Ngân hàng tổng số tiền: 2.444.737.238 đồng (Trong đó: Nợ gốc là: 1.981.180.000 đồng; nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn là: 463.557.238 đồng).

Tại bản tự khai ngày 03/01/2024 và ngày 11/3/2024, biên bản hòa giải ngày 11/3/2024 Ngân hàng đề nghị Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên giải quyết buộc ông Lưu Văn Dũn , bà Nguyễn Thị Tuyế , anh Lưu Tất Đạt, chị Lưu Thị Quỳnh Ánh, ông Nguyễn Văn Tà , bà Nguyễn Thị Mã , ông Nguyễn Văn Tà , bà Nguyễn Thị Tuyê cùng phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa Ngân hàng yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên giải quyết buộc ông Lưu Văn Dũn , bà Nguyễn Thị Tuyế phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền là: 2.444.737.238 đ (Hai tỷ, bốn trăm bốn mươi bốn triệu, bảy trăm ba mươi bảy ngàn, hai trăm ba mươi tám đồng) (Trong đó: Nợ gốc là: 1.981.180.000 đồng; nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn tính hết ngày 26 tháng 4 năm 2024 là: 463.557.238đồng) và tiếp tục trả tiền lãi kể từ ngày 27/4/2024 đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ theo mức lãi suất là 15,75%/năm (Lãi suất nợ quá hạn mà hai bên thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng số: 2801LAV202101656 ngày 22 tháng 7 năm 2021 và các báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ).

Nếu ông Dũn và bà Tuyế không trả được nợ cho Ngân hàng thì đề nghị xử lý toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2801-326797787/HĐTC - ngày 13/5/2020 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 2801-326797787B/HĐTC ngày 28/5/2020 cùng các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ.

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại bản tự khai ngày 11 tháng 3 năm 2024 và biên bản hòa giải ngày 11 tháng 3 năm 2024 bị đơn ông Lưu Văn Dũn trình bày và xác nhận: Đồng ý với trình bày của đại diện nguyên đơn về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp, về số tiền vay, mục đích vay và các tài sản thế chấp. Nay ông xác định còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 1.981.180.000 đồng và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn tính đến ngày 11 tháng 3 năm 2024 là 424.232.172 đồng; tổng số tiền nợ cả gốc và lãi là: 2.405.412.172 đồng và tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu gia đình ông thanh toán khoản nợ trên ông đồng ý không có ý kiến gì nhưng do kinh tế khó khăn nên không có tiền để trả nợ ngay cho Ngân hàng được, ông mong Ngân hàng cho gia đình ông được trả dần số tiền gốc và xin giảm tiền lãi, ông chưa xác định được thời gian trả tiền cho Ngân hàng.

Trong trường hợp nếu gia đình ông không trả được nợ cho Ngân hàng thì ông đồng ý phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Bị đơn đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại biên bản làm việc ngày 03/01/2024 bà Nguyễn Thị Tuyế trình bày và xác nhận: Đồng ý với trình bày của đại diện nguyên đơn về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp, về số tiền vay, mục đích vay và các tài sản thế chấp. Việc bà cùng các thành viên trong gia đình ký hợp đồng thế chấp; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp là tự nguyện, đúng quy định của pháp luật. Toàn bộ số tiền vay của Ngân hàng chỉ có bà và ông Dũn sử dụng vào mục đích kinh doanh, bố mẹ bà, các anh chị em bà cùng các con của bà không sử dụng số tiền vay.

Bà xác định còn nợ Ngân hàng tổng số tiền cả gốc và lãi là 2.298.817.396 đồng, lãi tính đến ngày 16 tháng 10 năm 2023. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu thanh toán khoản nợ trên bà đồng ý cùng ông Dũn trả nợ cho Ngân hàng nhưng do kinh tế khó khăn nên không có tiền để trả nợ ngay cho Ngân hàng được, bà mong Ngân hàng cho bà và ông Dũn được trả dần số tiền gốc và xin giảm tiền lãi, bà chưa xác định được thời gian trả tiền cho Ngân hàng.

Trong trường hợp nếu gia đình bà không trả được nợ cho Ngân hàng thì xin tự bán toàn bộ tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại biên bản làm việc ngày 03/01/2024 ông Nguyễn Văn Tà và bà Nguyễn Thị Mã trình bày: Việc ông Dũng, bà Tuyế vay bao nhiêu tiền của Ngân hàng thì ông bà không biết. Ông bà cùng các con của ông bà đều ký vào Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2801-326797787/HĐTC ngày 13/5/2020 để thế chấp quyền sử dụng Diện tích: 240 m² đất, (Đất ở: 200m² sử dụng lâu dài + Đất vườn 40m² sử dụng đến 2043), tại thửa đất số: 70; tờ bản đồ số: 29 cùng toàn bộ tài sản xây dựng trên đất; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố Đoàn Kết, thị trấn Thanh Lãng, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: S329958 do UBND huyện Bình Xuyên cấp ngày 07/12/2001 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn Tà để ông Dũng, bà Tuyế vay tiền, việc ký hợp đồng thế chấp là hoàn tự nguyện, không bị ai ép buộc nên ông bà không có thắc mắc gì. Hiện ông bà đang quản lý sử dụng toàn bộ tài sản thế chấp không cho ai thuê mượn. Nay ngân hàng khởi kiện, ông bà mong Ngân hàng tạo điều kiện cho ông Dũng,

bà Tuyế trả dần số nợ để giữ lại tài sản cho ông bà vì thửa đất này là nơi ở duy nhất của vợ chồng ông, bà.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Tân, bà Nguyễn Thị Tuyê đều đã được triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án làm việc và cũng không gửi ý kiến bằng văn bản cho Tòa án.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Xuyên phát biểu quan điểm như sau:

Về việc tuân theo pháp luật Tố tụng dân sự của người tiến hành tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án từ thời điểm nhận đơn khởi kiện cho đến khi thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ và việc chấp hành thời hạn chuẩn bị xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử Thẩm phán giải quyết vụ án đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Những yêu cầu, kiến nghị về thủ tục tố tụng: Không có.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 91; khoản 1, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; các Điều 280, 299, 317, 318, 319, 320, 463, 466 của Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, các Điều 39; 147, 155, 156, 157, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Lưu Văn Dũng và bà Nguyễn Thị Tuyê phải trả cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam tổng số tiền nợ cả gốc và lãi là: 2.444.737.238 đồng (Trong đó: Nợ gốc là: 1.981.180.000 đồng; nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn tính hết ngày 26 tháng 4 năm 2024 là: 463.557.238 đồng) và toàn bộ số tiền lãi phát sinh trên khoản nợ gốc tính từ ngày 27/4/2024 theo mức lãi suất là 15,75%/ năm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trường hợp ông Lưu Văn Dũng và bà Nguyễn Thị Tuyê không thanh toán được toàn bộ số nợ trên thì toàn bộ tài sản thế chấp là Quyền sử dụng 130,4 m² đất (Đất ở: 45m² sử dụng lâu dài + Đất trồng cây lâu năm 85,4m² sử dụng đến 15/10/2043 tại địa chỉ: Thôn Vị Trù, xã Thanh Trù, TP Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc; thửa đất số: 953; tờ bản đồ số: 22 (Theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CV 817139 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 19/05/2020; Số vào sổ cấp GCN: CS 01270 đứng tên ông Lưu Văn Dũng , bà Nguyễn Thị Tuyết và Quyền sử dụng 240 m² đất (Đất ở: 200 m² sử dụng lâu dài + Đất vườn 40m² sử dụng đến 2043; tại địa chỉ: Tổ dân phố Đoàn, thị trấn Thanh, huyện Bình, tỉnh Vĩnh Phúc cùng toàn bộ tài sản được xây dựng trên đất, tại Thửa đất số: 70; Tờ bản đồ số: 29 (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: S329958 do UBND huyện Bình Xuyên tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 07/12/2001; Số vào sổ cấp GCN: T02217 QSDĐ/674/QĐUB đứng tên hộ ông Nguyễn Văn Tà) được xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Ông Lưu Văn Dũng và bà Nguyễn Thị Tuyết phải chịu án phí kinh doanh thương mại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam khởi kiện yêu cầu ông Lưu Văn Dũng và bà Nguyễn Thị Tuyết phải trả tiền vay từ Hợp đồng tín dụng đã ký kết; mục đích vay để kinh doanh nên đây là vụ án kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30, Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Theo đơn khởi kiện của Ngân hàng Tòa án có đưa anh Lưu Tất Đạt, sinh ngày 27 tháng 02 năm 2003 và chị Lưu Thị Quỳnh Ánh, sinh ngày 03 tháng 12 năm 2005 là con đẻ của ông Dũng, bà Tuyết tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, qua xem xét Hội đồng xét xử thấy: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng tín dụng, bên vay sử dụng tiền vào mục đích: Mua, bán sản xuất các sản phẩm từ gỗ; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ngày 01/8/2021 tại mục 1 có ghi “Tên hộ kinh doanh: Dũng Tuyết” và tại thời điểm ông Dũng ký hợp đồng tín dụng để vay vốn Ngân hàng thì anh Đạt và chị Ánh còn đang đi học; tài sản thế chấp do ông Dũng, bà Tuyết quản lý chưa xây dựng tài sản gì chính vì vậy anh Đạt và chị Ánh không có quyền lợi nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án. Do vậy, Tòa án không đưa anh Đạt và chị Ánh tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án nữa.

Trong thời hạn giải quyết vụ án Tòa án đã nhiều lần triệu tập và gửi thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải để

những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến Tòa án làm việc nhưng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt không đến Tòa án làm việc theo giấy triệu tập và thông báo của Tòa án nên Tòa án không tiến hành hòa giải liên quan đến phân tài sản thế chấp được.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt không có lý do nên Tòa án tiến hành giải quyết vụ án và đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông Lưu Văn Dũn , bà Nguyễn Thị Tuyế phải trả nợ cho Ngân hàng. Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu và phù hợp với đơn khởi kiện ghi ngày 28 tháng 11 năm 2023 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hội đồng xét xử thấy: Ngân hàng giải ngân cho ông Lưu Văn Dũn vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số: 2801LAV202101656 ngày 22 tháng 7 năm 2021 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Lưu Văn Dũn và căn cứ vào Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 2801-326797787B/HĐTC ngày 28/5/2020; Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số: 2801-326797787.1/VBSĐBS ngày 21/7/2021 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Lưu Văn Dũn , bà Nguyễn Thị Tuyế ; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2801-326797787/HĐTC ngày 13/5/2020; Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số: 2801-326797787/PLHĐTC ngày 28/7/2020; Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số: 2801-326797787.2/VBSĐBS ngày 21/7/2021 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Văn Tà , bà Nguyễn Thị Mã , ông Nguyễn Văn Tà , bà Nguyễn Thị Tuyê và bà Nguyễn Thị Tuyế . Các hợp đồng trên được giao kết đúng quy định của pháp luật và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm.

Khi ký hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ chỉ có ông Lưu Văn Dũn đại diện ký kết với Ngân hàng nhưng có sự ủy quyền của bà Nguyễn Thị Tuyế . Trong quá trình giải quyết vụ án ông Dũn và bà Tuyế đều thừa nhận do có nhu cầu vay vốn kinh doanh nên ông bà có vay tiền của Ngân hàng và số tiền vay sử dụng vào mục đích Mua, bán sản xuất các sản phẩm từ gỗ. Trong thời hạn vay đã trả được một phần nợ gốc và lãi sau đó không trả được nợ cho Ngân hàng. Để đảm bảo cho khoản vay ông Dũn, bà Tuyế đã tự nguyện thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế

chấp tài sản số 2801-326797787B/HĐTC ngày 28/5/2020; Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số: 2801-326797787.1/VBSĐBS ngày 21/7/2021; Ông Nguyễn Văn Tà , bà Nguyễn Thị Mã , ông Nguyễn Văn Tà , bà Nguyễn Thị Tuyê và bà Nguyễn Thị Tuyê đã tự nguyện thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 2801-326797787/HĐTC ngày 13/5/2020; Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số: 2801-326797787/PLHĐTC ngày 28/7/2020; Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số: 2801-326797787.2/ VBSĐBS ngày 21/7/2021. Tại bút lục số 152, 153, 154, 119, 200, 201, 209, 210, 211, ông Dũn và bà Tuyê đều thừa nhận có vay và còn nợ Ngân hàng số tiền gốc và tiền lãi như Ngân hàng khởi kiện là đúng và xin được trả dần toàn bộ số nợ gốc 1.981.180.000 đồng và xin miễn giảm tiền lãi nhưng không được Ngân hàng chấp nhận. Xét thấy, việc Ngân hàng yêu cầu ông Dũn và bà Tuyê phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền là: 2.444.737.238 đ (Hai tỷ, bốn trăm bốn mươi bốn triệu, bảy trăm ba mươi bảy ngàn, hai trăm ba mươi tám đồng) (Trong đó: Nợ gốc là: 1.981.180.000 đồng; nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn tính hết ngày 26 tháng 4 năm 2024 là: 463.557.238 đồng) và phải tiếp tục trả tiền lãi kể từ ngày 27/4/2024 đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ theo mức lãi suất nợ quá hạn là 15,75%/năm mà hai bên thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng số: 2801LAV202101656 ngày 22 tháng 7 năm 2021 và các báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ là phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp Hội đồng xét xử thấy: Theo các tài liệu mà Ngân hàng nộp tại Tòa án cũng như lời trình bày của các đương sự thì ông Lưu Văn Dũn và bà Nguyễn Thị Tuyê có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 2801-326797787B/HĐTC ngày 28/5/2020; Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số: 2801-326797787.1/VBSĐBS ngày 21/7/2021; Ông Nguyễn Văn Tà , bà Nguyễn Thị Mã , ông Nguyễn Văn Tà , bà Nguyễn Thị Tuyê và bà Nguyễn Thị Tuyê có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2801-326797787/HĐTC ngày 13/5/2020; Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số: 2801-326797787/PLHĐTC ngày 28/7/2020; Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số: 2801-326797787.2/VBSĐBS ngày 21/7/2021 để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho các khoản vay của ông Dũn tại Ngân hàng. Tại bút lục số 152 bà Tuyê trình bày xin trả dần số nợ, nếu không trả được nợ thì tự bán tài sản để lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng. Tại bút lục số 200, 206, 209 ông Dũn trình

bày xin trả dần số nợ, nếu không trả được nợ thì đồng ý phát mại tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng. Tại bút lục số 157, 158 ông Tài bà Mão đều trình bày; toàn bộ tài sản xây dựng trên đất đều do ông Tài bà Mão xây dựng, các con của ông Tài bà Mão không có đóng góp gì, hiện ông Tài bà Mão đang quản lý sử dụng toàn bộ tài sản thế chấp, không cho ai thuê, mượn. Ông Tài bà Mão đề nghị cho ông Dũng, bà Tuyế trả dần số nợ để giữ lại tài sản cho ông Tài, bà Mão vì thửa đất này là nơi ở duy nhất của vợ chồng ông Tài, bà Mão. Cả ông Dũng, bà Tuyết, ông Tài, bà Mão đều xác định khi ký hợp đồng thế chấp là tự nguyện, không bị ai ép buộc nên không có ý kiến gì đối với hợp đồng thế chấp và các tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm, do đó các hợp đồng thế chấp là hợp pháp. Tòa án tiến hành thẩm định đối với các tài sản thế chấp thì diện tích đất và tài sản xây dựng trên đất vẫn giữ nguyên hiện trạng như khi thế chấp không có gì thay đổi. Như vậy, có đủ cơ sở để khẳng định vợ chồng ông Dũng và bà Tuyế đã dùng toàn bộ khối tài sản của mình là Quyền sử dụng 130,4 m² đất (Đất ở: 45m² sử dụng lâu dài + Đất trồng cây lâu năm 85,4m² sử dụng đến 15/10/2043) địa chỉ thửa đất: Thôn Vị Trù, xã Thanh Trù, TP Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc; tại thửa đất số: 953; tờ bản đồ số: 22 (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CV 817139 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 19/05/2020; Số vào sổ cấp GCN: CS 01270 đứng tên ông Lưu Văn Dũng , bà Nguyễn Thị Tuyế để đảm bảo cho các khoản vay của ông Dũng và bà Tuyế tại Ngân hàng (Trên đất chưa xây dựng tài sản gì); ông Nguyễn Văn Tà , bà Nguyễn Thị Mã , ông Nguyễn Văn Tà , bà Nguyễn Thị Tuyê và bà Nguyễn Thị Tuyế đã dùng toàn bộ khối tài sản của mình là Quyền sử dụng 240 m² đất (Đất ở: 200 m² sử dụng lâu dài + Đất vườn 40m² sử dụng đến 2043) địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố Đoàn, thị trấn Thanh, huyện Bình, tỉnh Vĩnh Phúc cùng toàn bộ tài sản được xây dựng trên đất là 01 nhà cấp 4, 01 tầng lợp ngói và công trình phụ (gồm nhà bếp, nhà vệ sinh, sân lát gạch, lán tôn, chuồng chăn nuôi, cổng sắt...) cùng cây cối lâm lộc, tại thửa đất số: 70; tờ bản đồ số: 29 (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: S329958 do UBND huyện Bình Xuyên tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 07/12/2001; Số vào sổ cấp GCN: T02217 QSDD/674/QĐUB đứng tên hộ ông Nguyễn Văn Tà) để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của ông Lưu Văn Dũng , bà Nguyễn Thị Tuyế . Vì vậy, yêu cầu về xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận. Trường hợp bà Tuyết, ông Dũng không trả được số nợ trên cho Ngân hàng thì toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên thuộc quyền sở

hữu của bà Tuyết, ông Dũn và hộ ông Tài sẽ được xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định của Bộ luật dân sự và các điều khoản của hợp đồng thế chấp.

Do vậy, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

Về án phí: Ông Lưu Văn Dũn và bà Nguyễn Thị Tuyết phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Ngân hàng không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về chi phí cho việc thẩm định và chi phí nhắn tin Ngân hàng xin tự nguyện chịu toàn bộ, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 91; khoản 1, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; các Điều 280, 299, 317, 318, 319, 320, 463, 466 của Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, các Điều 39; 147, 155, 156, 157, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Lưu Văn Dũn và bà Nguyễn Thị Tuyết phải trả cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam tổng số tiền nợ cả gốc và lãi là: 2.444.737.238 đ (Hai tỷ, bốn trăm bốn mươi bốn triệu, bảy trăm ba mươi bảy ngàn, hai trăm ba mươi tám đồng) (Trong đó: Nợ gốc là: 1.981.180.000 đồng; nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn tính hết ngày 26 tháng 4 năm 2024 là: 463.557.238 đồng). Ông Dũn và bà Tuyết phải tiếp tục trả tiền lãi cho Ngân hàng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm đối với số dư nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ theo mức lãi suất là 15,75%/năm (Là mức lãi suất nợ quá hạn mà các bên thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng số: 2801LAV202101656 ngày 22 tháng 7 năm 2021 và các báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ).

Trường hợp ông Lưu Văn Dũn và bà Nguyễn Thị Tuyế không thanh toán trả số nợ trên thì Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có quyền đề nghị xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ; các tài sản cụ thể như sau:

Quyền sử dụng 130,4 m² đất (Đất ở: 45m² sử dụng lâu dài + Đất trồng cây lâu năm 85,4m² sử dụng đến 15/10/2043); địa chỉ thửa đất: Thôn Vị Trù, xã Thanh Trù, TP Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc; thửa đất số: 953; tờ bản đồ số: 22; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CV 817139 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 19/05/2020; Số vào sổ cấp GCN: CS 01270 đứng tên ông Lưu Văn Dũn , bà Nguyễn Thị Tuyế ; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 2801-326797787B/HĐTC ngày 28/5/2020; Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số: 2801-326797787.1/VBSĐBS ngày 21/7/2021.

Quyền sử dụng 240 m² đất (Đất ở: 200 m² sử dụng lâu dài + Đất vườn 40m² sử dụng đến 2043) địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố Đoàn, thị trấn Thanh, huyện Bình, tỉnh Vĩnh Phúc cùng toàn bộ tài sản được xây dựng trên đất là 01 nhà cấp 4, 01 tầng lợp ngói và các công trình phụ (gồm nhà bếp, nhà vệ sinh, sân lát gạch, lán tôn, chuồng chăn nuôi, cổng sắt,...) cùng cây cối lâm lộc; tại thửa đất số: 70; tờ bản đồ số: 29; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: S329958 do UBND huyện Bình Xuyên tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 07/12/2001; Số vào sổ cấp GCN: T02217 QSDĐ/674/QĐUB đứng tên hộ ông Nguyễn Văn Tà ; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2801-326797787/HĐTC ngày 13/5/2020; Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số: 2801-326797787/PLHĐTC ngày 28/7/2020; Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số: 2801-326797787.2/VBSĐBS ngày 21/7/2021.

Về án phí: Ông Lưu Văn Dũn và bà Nguyễn Thị Tuyế phải chịu 80.895.000đ (Tám mươi triệu tám trăm chín mươi lăm nghìn đồng) (đã làm tròn) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Ngân hàng không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm; hoàn trả Ngân hàng 38.985.000đ (Ba mươi tám triệu chín trăm tám mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002096 ngày 29 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Xuyên.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, 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, 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 thoả 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, 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 Bình Xuyên;
- Chi cục THADS huyện Bình Xuyên;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Phùng Thị Tố Uyên

