

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN NGHI LỘC  
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 55/2020/DS-ST  
Ngày 16 - 09 -2020  
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NGHI LỘC – TỈNH NGHỆ AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lưu Thị Hồng Thê

*Các Hội thẩm nhân dân:* ông Hoàng Văn Cương và bà Hoàng Thị Kim Liên .

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Phan Thị Hải

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Nghi Lộc tham gia phiên tòa:***  
Bà Nguyễn Thị Lan Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 09 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2020/TLST- DS ngày 24/02/2020 về tranh chấp *hợp đồng hợp đồng vay tài sản (Hợp đồng tín dụng)* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2020/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2020/QĐST-DS ngày 15 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Quỹ tín dụng nhân dân xã H, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.

Địa chỉ: Xóm T, xã H, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành C - sinh năm 1955

Chức vụ: Giám đốc.

Có mặt.

***- Bị đơn:***

Ông Nguyễn Duy H, sinh năm 1954

Địa chỉ: Xóm 9, xã D, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.

Có mặt

Bà Nguyễn Thị HA, sinh năm 1957.

Địa chỉ tại: Xóm 9, xã D, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An

Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà HA: anh Nguyễn Duy H1 - sinh năm 1983

Địa chỉ: xóm 9 xã D, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.

Có mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Xóm 7, xã D, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.

Có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 06/11/2019, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thành C trình bày:*

Ngày 02/12/2016, Quỹ tín dụng nhân dân xã H và ông Nguyễn Duy H, bà Nguyễn Thị HA đã ký hợp đồng tín dụng số 74P/HĐTD với nội dung Quỹ tín dụng nhân dân xã H cho vợ chồng ông H và bà HA vay số tiền gốc 630.000.000 (Sáu trăm ba mươi triệu) đồng, mục đích vay “dịch vụ xây dựng” trong thời hạn 18 tháng kể từ ngày 02/12/2016 đến ngày 02/6/2018 và lãi suất quy định cụ thể trong hợp đồng. Để bảo đảm cho khoản vay ông H và bà HA đã thế chấp quyền sử dụng diện tích 200m<sup>2</sup> đất ở tại thửa đất số 1064, tờ bản đồ số 05 thuộc xóm 9, xã D, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An và 02 ngôi nhà cấp 04 (06 gian) gắn liền trên đất. Thực chất số tiền vay này là để nhằm mục đích “đảo khế” đối với món nợ vay từ năm 2013 của ông H – bà HA tại Quỹ tín dụng. Quỹ cũng biết, ông H – bà HA vay hộ cho ông Nguyễn Văn B (là em trai bà HA) và “đảo khế” cũng vì mục đích giúp ông B giải quyết các khó khăn trước mắt. Vì vậy, ngày 02/12/2016, ông H đã ký nhận vào phiếu chi tiền để hoàn tất thủ tục giải ngân khoản tiền vay.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông H và bà HA chỉ trả được số tiền lãi là 14.910.000 (Mười bốn triệu chín trăm mười ngàn) đồng. Kể từ ngày 17/02/2017, ông H – bà HA không trả thêm tiền lãi và tiền nợ gốc cũng đã quá hạn mà không thanh toán.

Nay Quỹ tín dụng nhân dân xã H yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Duy H và bà Nguyễn Thị HA phải trả cho Quỹ tín dụng nhân dân xã H số tiền là nợ gốc là 630.000.000 (Sáu trăm ba mươi triệu) đồng; tiền lãi tính đến ngày 16/9/2020 trong đó: lãi trong hạn từ ngày 18/02/2017 đến ngày 02/6/2018 là 98.490.000 (Chín mươi tám triệu bốn trăm chín mươi ngàn) đồng, lãi phạt quá hạn gốc tính từ ngày 03/6/2018 đến ngày 16/9/2020 là 263.340.000 đồng (Hai

trăm sáu mươi ba triệu ba trăm bốn mươi ngàn) đồng. Riêng khoản lãi phạt chậm nộp lãi trong hạn là 29.610.000 (Hai mươi chín triệu sáu trăm mười ngàn) theo khởi kiện ban đầu thì Quỹ xin được rút yêu cầu tại phiên tòa. Do đó, tổng cả gốc và lãi đến ngày 16/9/2020 ông H - bà HA phải trả cho Quỹ tín dụng nhân dân xã H là 991.830.000 (Chín trăm chín mươi một triệu tám trăm ba mươi ngàn) đồng và lãi suất phát sinh sau ngày 16/9/2020 theo Hợp đồng tín dụng. Nếu ông H và bà HA không trả hoặc không trả đủ số nợ trên thì đề nghị Tòa án chấp nhận xử lý tài sản bảo đảm nợ vay của ông Nguyễn Duy H và bà Nguyễn Thị HA theo Hợp đồng thế chấp số 68E ngày 01/7/2013 để Quỹ tín dụng nhân dân xã H thu hồi nợ theo quy định. Quỹ tín dụng không đồng ý để ông Nguyễn Văn B trả nợ thay cho ông H - bà HA và cũng không đồng ý miễn tiền lãi cho bị đơn.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ thì Quỹ chấp nhận chịu và không yêu cầu tòa án giải quyết.

*Lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa, ông Nguyễn Duy H, bà Nguyễn Thị HA, anh Nguyễn Duy H1 trình bày:* Vào ngày 01/7/2013 vợ chồng bị đơn đồng ý cho ông Nguyễn Văn B (em trai bà HA) mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 0645 QSDĐ ngày 08/8/1996 mang tên Nguyễn Duy H để làm tài sản đảm bảo vay số tiền 300.000.000 đồng tại Quỹ tín dụng nhân dân xã H. Sau khi ký Hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng, các con của ông bà đều biết và đồng thuận với việc ông bà vay giúp tiền cho ông B lấy vốn kinh doanh. Tuy nhiên, do hiểu biết pháp luật hạn chế, tuổi tác đã cao nên ông bà cũng không thực sự biết chính xác ký vào những văn bản gì, với nội dung như thế nào nhưng do nghe cán bộ tín dụng và ông B hướng dẫn ký để giải ngân tiền làm vốn kinh doanh cho ông B thì ông bà đều nhất trí ký tên vào. Đến năm 2016, thấy cán bộ tín dụng và ông B bảo ông bà làm thủ tục “đảo khế” thì ông bà cũng đồng thuận ký vào để có thể làm thủ tục “đảo khế” theo quy định mà không biết số tiền vay bao nhiêu, lãi suất ra sao. Thực tế khi làm thủ tục vay, ông B đã lập thêm 01 hợp đồng góp vốn số 398/15/HĐKT ngày 02/12/2016 với ông H nhưng đây chỉ là hợp đồng giả tạo để hợp thức hóa mục đích vay tiền và Quỹ biết nhưng vẫn đồng ý cho vay là đã vi phạm quy định của pháp luật. Do vậy, ông bà cũng không biết ông B đã trả được bao nhiêu tiền cho Quỹ. Đến khi bị Quỹ tín dụng đốc thúc việc trả nợ thì ông bà mới biết số tiền mà ông bà ký vay của Quỹ là số tiền 630.000.000 (Sáu trăm ba mươi triệu) đồng. Nay Quỹ tín dụng khởi kiện yêu cầu ông bà phải trả số tiền nợ gốc 630.000.000 (Sáu trăm ba mươi triệu) đồng và tiền lãi phát sinh đến ngày 16/9/2020 là 361.830.000 đồng cũng như lãi phát sinh sau ngày 16/9/2020, xử lý tài sản thế chấp là 02 ngôi nhà cấp 04 và 200m<sup>2</sup> đất ở tại thửa đất số 1064, tờ bản đồ số 05 tại xóm 9, xã D, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An để thu hồi nợ thì ông bà có ý kiến như sau: ông bà không có khả năng trả khoản tiền trên cho Quỹ tín dụng nhân dân xã H, khoản vay này ông bà chỉ vay hộ cho ông B nên ông B là người thụ hưởng thì ông B phải có trách nhiệm trả. Đề nghị

Tòa án buộc ông B phải trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân xã H và không xử lý tài sản thế chấp. Ngoài ra, bị đơn còn cho rằng hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu một phần vì việc thế chấp 02 ngôi nhà gắn liền trên 200m<sup>2</sup> đã không được đăng ký thế chấp là bất hợp pháp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B trình bày:* Do cần tiền làm vốn đầu tư vào các dự án đang dang dở nên vào năm 2013 ông có nhờ vợ chồng ông Nguyễn Duy H và bà Nguyễn Thị HA ký hợp đồng thế chấp tài sản là 200m<sup>2</sup> đất ở và 02 ngôi nhà cấp IV (06 gian) thuộc thửa đất 1064, tờ bản đồ số 5 tại xóm 9, xã D, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An và vay số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng tại Quỹ tín dụng nhân dân xã H. Sau đó do làm ăn thất bát nên không trả được nợ, số tiền gốc và lãi tăng lên hơn 600.000.000 đồng. Vì vậy để có thể đảo khế, vay nợ ông nhờ ông H bà HA tiếp tục ký thêm hợp đồng tín dụng số 74P/HĐTD ngày 02/12/2016 để vay số tiền 630.000.000 (Sáu trăm ba mươi triệu) đồng tại Quỹ tín dụng nhân dân xã H với các điều khoản cụ thể như Quỹ trình bày. Ông B cam đoan ông H và bà HA không được hưởng số tiền 630.000.000 (Sáu trăm ba mươi triệu) đồng, và ông là người thụ hưởng nên quá trình thực hiện hợp đồng ông B chỉ trả được tổng cộng là 14.910.000 (Mười bốn triệu chín trăm mười ngàn) đồng tiền lãi. Ngoài ra, ông B cũng không trả được đồng tiền gốc và tiền lãi nào thêm. Đối với yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân xã H thì ông B đồng ý trả tiền nợ thay cho ông H, bà HA theo Hợp đồng tín dụng số 74P/HĐTD ngày 02/12/2016 cho Quỹ tín dụng nhân dân xã H nhưng chỉ xin trả số nợ gốc 630.000.000 (Sáu trăm ba mươi triệu) đồng trong thời gian 06 tháng đến 01 năm và xin được miễn trả tiền lãi. Nếu được trực tiếp trả thì ông B sẽ trả cho Quỹ tín dụng, còn nếu không, ông B sẽ trả tiền cho ông H – bà HA để họ trả nợ lại cho Quỹ.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghi Lộc phát biểu ý kiến theo quy định tại điều 262 Bộ luật tố tụng dân sự như sau:

- Về tố tụng: Thẩm phán đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc thụ lý vụ án, thông báo thụ lý vụ án, xác định quan hệ tranh chấp, xác minh và thu thập chứng cứ, tổ chức hòa giải cũng như thời hạn giải quyết vụ án.

Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định về thành phần, nguyên tắc xét xử, trình tự tố tụng tại phiên tòa.

Thư ký Tòa án thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự đã chấp hành nghiêm chỉnh quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: sau khi phân tích các tình tiết của vụ án và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Khoản 1 Điều 147; Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 17, Điều 24, Điều 25 của Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (Ban

hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001) của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; Điều 290; Điều 355; Điều 471, Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 12 Nghị quyết 326/2019/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ đề: đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền lãi 29.610.000 đồng; tuyên buộc ông H, bà HA trả số nợ cho nguyên đơn gồm nợ gốc 630.000.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn - quá hạn tính đến ngày 16/9/2020 là 361.830.000 đồng và lãi phát sinh sau ngày 16/9/2020; nếu ông H bà HA không trả được nợ thì xử lý tài sản thế chấp là 02 ngôi nhà cấp IV và 200m<sup>2</sup> đất ở thửa đất số 1064, tờ bản đồ số 05 tại xóm 9, xã D, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An đã được UBND huyện Nghi Lộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 0645 QSDĐ ngày 08/8/1996 mang tên Nguyễn Duy H. Miễn án phí cho bị đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1]. Về tố tụng:**

Đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền lãi phạt lãi chậm nộp lãi trong hạn 29.610.000 đồng là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu này.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị HA vắng mặt và có Giấy ủy quyền cho anh Nguyễn Duy H1 tham gia tố tụng nên Hội đồng xét xử chấp nhận cho anh Nguyễn Duy H1 tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp về giao dịch dân sự phát sinh ngày 02/12/2016 nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành để giải quyết vụ án.

#### **[2]. Về nội dung:**

Trên cơ sở lời thừa nhận của các đương sự, Hợp đồng tín dụng số 74P/HĐTD ngày 02/12/2016 ký kết giữa Quỹ tín dụng nhân dân xã H (trong bản án này được viết tắt là Quỹ), Phiếu chi tiền ngày 02/12/2016, Giấy nhận nợ ngày 02/12/2016 thì đủ cơ sở để xác định: giữa ông Nguyễn Duy H – bà Nguyễn Thị HA và Quỹ có phát sinh giao dịch vay số tiền gốc 630.000.000 đồng; lãi suất 1%/30 ngày, lãi suất quá hạn 1,5%/tháng, phạt nộp lãi không đúng quy định bằng 30% mức lãi phải nộp; thời hạn vay 18 tháng kể từ ngày 02/12/2016 đến ngày 02/6/2018; mục đích vay vốn là Dịch vụ xây dựng. Vào ngày 02/12/2016, ông H đã trực tiếp ký nhận vào Phiếu chi tiền 630.000.000 đồng do Quỹ phát hành. Mặc dù, ông H bà HA phủ nhận việc thụ hưởng số tiền vay, song, với vai trò là bên vay và là người trực tiếp ký vào chứng từ nhận tiền vay, Quỹ cũng đã giải ngân theo yêu cầu của bên vay nên theo quy định tại Điều 471, Điều 474 của Bộ luật dân sự 2005, nghĩa vụ trả nợ thuộc về ông H - bà HA kể từ thời điểm Quỹ thực hiện nghĩa vụ giao tiền.

Do vậy, căn cứ vào quy định của điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 17 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (Ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001)

của Thông đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam thì giao dịch giữa Quỹ và ông Nguyễn Duy H, bà Nguyễn Thị HA là hợp pháp, theo đó, Quỹ là bên cho vay (cấp tín dụng) và ông H - bà HA là bên vay (khách hàng vay vốn) và mọi quyền lợi, nghĩa vụ phát sinh giữa các bên được thực hiện theo Điều 24, Điều 25 của Quy chế.

Đối với ý kiến của bị đơn cho rằng, khi làm thủ tục vay vốn, Quỹ đã biết mục đích vay là không đúng với thực tế nhưng vẫn chấp nhận cho vay vốn là đã vi phạm quy định liên quan đến thủ tục cấp tín dụng. Tuy nhiên, vấn đề này không ảnh hưởng đến nghĩa vụ thanh toán nợ của bị đơn và chỉ liên quan đến nghiệp vụ của các tổ chức tín dụng trong nội bộ Quỹ, Quỹ có quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ, ông H bà HA đã sử dụng tài sản chung vợ chồng là quyền sử dụng 200m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa đất số 1064, tờ bản đồ số 5 tại xóm 9, xã D, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An đã được UBND huyện Nghi Lộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 0645 QSDĐ ngày 08/8/1996 mang tên Nguyễn Duy H và 02 ngôi nhà cấp IV (06 gian) gắn liền trên đất ở để thế chấp cho Quỹ. Các bên đã ký Hợp đồng thế chấp số 68E/HĐTC ngày 01/7/2013. Mặc dù hợp đồng thế chấp ký trước thời điểm 02/12/2016 song trong nội dung hợp đồng thế chấp (và sau này trong giấy cam kết thế chấp tài sản, Hợp đồng tín dụng số 74P/HĐTD) đã thừa nhận đảm bảo cho khoản vay phát sinh sau khi ký hợp đồng thế chấp nên có cơ sở để xác định ý chí của các bên trong giao dịch thế chấp vay số tiền 630.000.000 đồng ngày 02/12/2016 là đồng thuận. Giao dịch bảo đảm được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Nghi Lộc ngày 01/7/2013 chấp nhận cho đăng ký là đúng quy định tại Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ.

Bị đơn cho rằng, mặc dù ký vào giao dịch thế chấp nhưng do 02 ngôi nhà cấp IV không được đăng ký giao dịch bảo đảm nên một phần của Hợp đồng thế chấp tài sản là vô hiệu. Hội đồng xét xử xét: căn cứ vào Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp tài sản ngày 01/7/2013, tại mục mô tả chỉ nêu tài sản thế chấp là 200m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa 1064, tờ bản đồ số 05, xóm 9 xã D, huyện Nghi Lộc tỉnh Nghệ An và không có mô tả tài sản gắn liền trên đất nên việc thế chấp 02 ngôi nhà gắn liền trên là chưa được đăng ký giao dịch bảo đảm. Tuy nhiên, tại thời điểm từ năm 2013 đến năm 2016 pháp luật không quy định đăng ký thế chấp tài sản gắn liền trên đất là điều kiện bắt buộc để giao dịch bảo đảm có hiệu lực pháp luật (dẫn chiếu quy định tại Điều 12 nghị định 63/2006/NĐ-CP, Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP về đăng ký giao dịch bảo đảm, Điều 343 Bộ luật dân sự 2005 và Luật nhà ở) nên việc không đăng ký thế chấp 02 ngôi nhà không làm ảnh hưởng đến hiệu lực pháp luật của Hợp đồng thế chấp hai bên đã ký kết. Vì vậy, ý kiến của bị đơn cho rằng Hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu một phần là không có căn cứ.

Các đương sự đều chấp nhận kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/8/2020 xác định tài sản bảo đảm nghĩa vụ trả nợ là diện tích đất ở 200m<sup>2</sup> và

02 ngôi nhà cấp IV 06 gian (nhà chính diện tích 50m<sup>2</sup> và nhà ngang diện tích 29m<sup>2</sup>) gắn liền trên thửa đất 1064, tờ bản đồ số 05 (Bản đồ 299). Theo Bản đồ địa chính, thửa đất đã đổi số hiệu là thửa 576, tờ bản đồ số 01 tại xóm 9 xã D, huyện Nghi Lộc tỉnh Nghệ An. Tài sản thế chấp được định vị cụ thể:

Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa đất 576 có kích thước là 3,27m + 13,36m;

Phía Nam giáp đường nội xóm kích thước 3m;

Phía Tây giáp thửa đất 788, 789, 790, 792 kích thước: 9,32m+1,96m+22,7m;

Phía Đông giáp phần còn lại của thửa đất 576 có kích thước: 7,73m+11,29m+25,35m.

### [3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[3.1]. Đối với yêu cầu buộc bị đơn trả tiền gốc 630.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn tính từ ngày 18/02/2017 đến ngày 02/6/2018 là 98.490.000 đồng, tiền lãi quá hạn tính từ ngày 03/6/2018 đến ngày 16/9/2020 là 263.340.000 đồng và tiền lãi phát sinh sau ngày 16/9/2020 theo Hợp đồng tín dụng

Ông H - bà HA - ông B thừa nhận khoản nợ gốc và đều đề nghị chuyển nghĩa vụ trả nợ của ông H – bà HA sang cho ông B với lý do ông B mới là người thụ hưởng khoản tiền vay nhưng Quỹ không đồng ý nên căn cứ vào Điều 370 Bộ luật dân sự 2015, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của bị đơn và ông B về việc chuyển nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ từ bị đơn sang cho ông B. Đối với giao dịch dân sự giữa ông B với ông H - bà HA nếu phát sinh tranh chấp thì được quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

Từ các chứng từ thu hồi nợ và lời trình bày của đại diện nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B, có đủ cơ sở để xác định: quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn chưa trả tiền nợ gốc, đã trả nợ lãi đến ngày 17/02/2017 là 14.910.000 đồng; số dư nợ gốc là 630.000.000 đồng và dư nợ lãi tính từ ngày 18/02/2017 đến ngày 16/9/2020 là **361.830.000** đồng, bao gồm lãi trong hạn là 98.490.000 đồng, lãi quá hạn là 263.340.000 đồng. Do vậy, khoản vay của ông H – bà HA chuyển thành nợ quá hạn theo quy định tại khoản 4 Điều 1 Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2015 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước Việt Nam. Việc Quỹ khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nợ gốc 630.000.000 đồng và toàn bộ số tiền lãi phát sinh từ tiền gốc (gồm tiền lãi phát sinh đến ngày 16/9/2020 là **361.830.000** đồng, tiền lãi phát sinh sau ngày 16/9/2020) theo Hợp đồng tín dụng là có căn cứ, cần được chấp nhận buộc bị đơn phải thực hiện.

### [3.2]. Đối với yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ:

Bị đơn đề nghị không xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ vì cho rằng đó là tài sản có giá trị về mặt tinh thần và cũng là chỗ ở duy nhất của bị đơn. Tuy nhiên, căn cứ vào Điều 4 + Điều 5 Hợp đồng tín dụng 74P/HĐTD, Điều 7 Hợp đồng thế chấp tài sản số 68E, Giấy cam kết bên vay -bên thế chấp - và bên cho vay - bên nhận thế chấp - đã thỏa thuận về việc xử lý tài sản đảm bảo nếu vi

phạm nghĩa vụ thanh toán. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 355 Bộ luật dân sự, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, xử lý tài sản thế chấp là 200m<sup>2</sup> đất ở và 02 ngôi nhà cấp IV 06 gian gắn liền trên thửa đất số 1064, tờ bản đồ số 5 tại xóm 9, xã D, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An đã được UBND huyện Nghi Lộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 0645 QSDĐ ngày 08/8/1996 mang tên Nguyễn Duy H theo kết quả xem xét thẩm định ngày 20/8/2020 để thu hồi nợ cho Quỹ tín dụng trong trường hợp ông H, bà HA không trả được nợ.

[4]. Về tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Nguyên đơn chấp nhận chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3]. Về án phí: do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bà HA và ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông H bà HA là những người cao tuổi, đã có đơn xin miễn án phí nên cần miễn án phí cho ông H, bà HA theo luật định.

Trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 217, Điều 218, Khoản 1 Điều 147; Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng;

Điều 17, Điều 24, Điều 25 của Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (Ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001) của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

Điều 290; Điều 355; Điều 471, Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005.

Điều 12 Nghị quyết 326/2019/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ.

Xử:

[1]. Đình chỉ giải quyết phần yêu cầu khởi kiện đòi số tiền lãi phạt chậm nộp lãi trong hạn là 29.610.000 (Hai mươi chín triệu sáu trăm mười ngàn) đồng.

[2]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc ông Nguyễn Duy H và bà Nguyễn Thị HA phải trả cho Quỹ tín dụng nhân dân xã H số tiền nợ gốc 630.000.000 (Sáu trăm ba mươi triệu) đồng, nợ lãi từ ngày 18/02/2017 đến ngày 16/9/2020 là 361.830.000 (Ba trăm sáu mươi một triệu tám trăm ba mươi ngàn) đồng và nợ lãi phát sinh từ nợ gốc sau



ngày 16/9/2020 theo Hợp đồng tín dụng số 74P/HĐTD ngày 02/12/2016 ký kết giữa Quỹ tín dụng nhân dân xã H và ông Nguyễn Duy H, bà Nguyễn Thị HA.

- Trường hợp ông Nguyễn Duy H và bà Nguyễn Thị HA không trả được nợ thì Quỹ tín dụng nhân dân xã H có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng 200m<sup>2</sup> đất ở và 02 ngôi nhà cấp IV 06 gian gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 1064, tờ bản đồ số 5 (nay là thửa 576, tờ bản đồ số 01) tại xóm 9, xã D, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An đã được UBND huyện Nghi Lộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 0645 QSDĐ ngày 08/8/1996 mang tên Nguyễn Duy H để thu hồi nợ.

Phân tài sản thế chấp được định vị cụ thể:

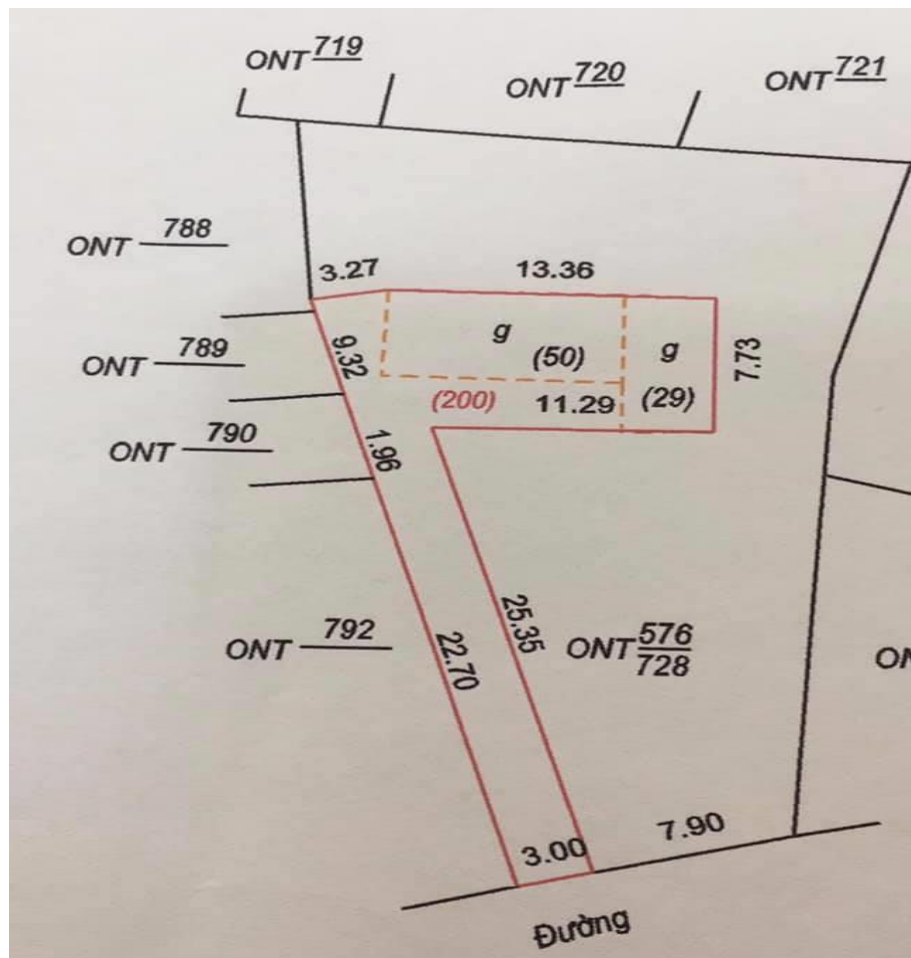
Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa đất 576 có kích thước là 3,27m + 13,36m;

Phía Nam giáp đường nội xóm kích thước 3m;

Phía Tây giáp thửa đất 788, 789, 790, 792 kích thước: 9,32m+1,96m+22,7m;

Phía Đông giáp phần còn lại của thửa đất 576 có kích thước: 7,73m+11,29m+25,35m.

Sơ đồ định vị được chụp lại như sau:



[2]. Về chi phí tố tụng: không giải quyết.

[3]. Về án phí: Trả lại cho Quỹ tín dụng nhân dân xã H số tiền 19.840.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 000587 ngày 24/02/2020 do Chi cục thi hành án dân sự huyện Nghi Lộc phát hành.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Duy H và bà Nguyễn Thị HA.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Bản này 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:**

- Các đương sự;
- VKSND huyện Nghi Lộc;
- Chi cục THADS huyện Nghi Lộc;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Lưu Thị Hồng Thể**