

Bản án số: 04/2021/DS-ST

Ngày: 02/02/2021

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NAM SÁCH - HẢI DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đoàn Thị Thu Thúy;

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Đắc Quýnh; Bà Trần Thị Liên.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Sách tham gia phiên tòa:*** Ông Phùng Văn Huân - Kiểm sát viên.

***- Thư ký ghi biên bản phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thanh Hà - Thư ký Tòa án.

Ngày 02 tháng 02 năm 2021 tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Nam Sách mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 21/2019/TLST-DS ngày 13 tháng 6 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2020/QĐXXST-DS ngày 18/12/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2021/QĐST-DS ngày 14/01/2021 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ngân hàng V

Địa chỉ trụ sở: Tầng 1 và tầng 2 tòa nhà S, số 111A P, phường B, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V – Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thu H – Giám đốc Trung tâm quản lý nợ KHCN.

Người được uỷ quyền lại: Bà Chu Thị T1, bà Hoàng Hồng T2, ông Nguyễn Quang T3; Địa chỉ: Tầng 6, toà nhà C, số 16 P, quận H, thành phố Hà Nội. Có mặt.

***- Bị đơn:*** Ông Đinh Ngọc T, sinh năm 1981; Địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*** Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1974; Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1976; Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1996; Anh Nguyễn Văn Q, sinh năm 1999; Địa chỉ: Cụm 2, xã H, huyện P, thành phố Hà Nội. Đều vắng mặt

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn nguyên đơn Ngân hàng V ( Sau đây gọi tắt là V) trình bày:*

V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đinh Ngọc T phải trả cho V số tiền tạm tính đến ngày 25/03/2019 là 507.393.430đồng, trong đó: Nợ gốc là 484.873.583đồng, nợ lãi: 17.300.475đồng, nợ lãi quá hạn: 5.219.372đồng và phải tiếp tục trả cho V các khoản lãi phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng cho đến ngày thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp ông Đinh Ngọc T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ, đề nghị Tòa án tuyên V được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 45b, tờ bản đồ số 4, diện tích 173m<sup>2</sup> tại Cụm 2, xã H, huyện T, thành phố Hà Nội. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Trương phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho V Căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của V:

Ngày 04/01/2018, ông Đinh Ngọc T và V đã ký kết hợp đồng tín dụng số 014CN02.HDTD-VIB18, theo đó V cho ông T vay số tiền 500.000.000đồng, thời hạn 300 tháng, mục đích vay để mua bất động sản tại xã H, huyện P, thành phố Hà Nội; về lãi suất và tiền lãi: Lãi suất cho vay thả nổi, được xác định tại thời điểm giải ngân; tài sản bảo đảm cho khoản vay theo hợp đồng thế chấp ngày 29/12/2017 và ngày 04/01/2018 giữa V và ông Đinh Ngọc T gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa 45b tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Xã H, huyện P, thành phố H ( theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 783199, cấp ngày 13/5/2011, ngày 29/12/2017 Văn phòng đăng ký đất đai H - Chi nhánh huyện P đăng ký sang tên quyền sử dụng đất cho ông Đinh Ngọc T ).

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng như sau: Ngày 05/01/2018, V đã giải ngân cho ông T số tiền 500.000.000đ theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 014CN02.KUNN-VIB18. Theo đó thể hiện lãi suất tại thời điểm giải ngân là 9,09%/năm là lãi suất ưu đãi (So với lãi suất thông thường là 12,49%/năm) và chỉ được áp dụng trong tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân; hết thời hạn ưu đãi, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng 01 lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 4.09%/năm. Số tiền/ngày hoàn trả như sau: số tiền gốc trả hàng tháng là 1.667.000đồng vào ngày 25 hàng tháng, số còn lại trả vào cuối kỳ; ngày trả lãi vào ngày 25 hàng tháng theo dư nợ thực tế; ngày trả nợ gốc lãi đầu tiên là ngày 25/02/2018. Về lãi quá hạn được quy định trong điều khoản và điều kiện cấp tín dụng của V (kèm theo hợp đồng tín dụng) là 150% của lãi suất đang áp dụng cho khoản tín dụng. Sau khi được giải ngân, thời gian đầu ông T thực hiện trả lãi, gốc theo thỏa thuận của hợp đồng nhưng đến ngày 26/11/2018 thì vi

phạm nghĩa vụ trả nợ và khoản nợ của ông T bị chuyển sang nợ quá hạn. Tính đến thời điểm hiện nay ông T mới trả cho V tiền nợ gốc là 15.126.417đồng, lãi trong hạn 36.530.765đồng, lãi quá hạn là 292.825đồng. Kể từ khi khoản vay bị chuyển nợ quá hạn, V đã nhiều lần đôn đốc và tạo điều kiện cho ông T khắc phục khó khăn để thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng ông T không thực hiện.

Đối với tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông T gồm: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 45b tờ bản đồ số 4 địa chỉ xã H, huyện P, thành phố Hà Nội, diện tích 173m<sup>2</sup> và tài sản trên đất là nhà ở tổng diện tích sử dụng 240m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 120m<sup>2</sup>, kết cấu nhà bê tông 02 tầng. Tại thời điểm thế chấp, V và ông T đã xác định giá trị tài sản thế chấp là 720.000.000đồng. Đến nay tài sản thế chấp vẫn còn nguyên hiện trạng như thời điểm ký kết hợp đồng. Hiện vợ chồng ông Nguyễn Văn T4 và bà Nguyễn Thị H và các con của họ đang sinh sống trên thửa đất này, còn lý do vì sao họ ở trên đất V không rõ. V đã trực tiếp làm việc với ông T4, bà H về việc thửa đất hiện đang là tài sản thế chấp cho V thì họ trình bày họ đã bán đất cho bà Vũ Thị Thu H1, còn bà H1 chuyển nhượng đất cho ai thì họ không biết, họ cho rằng nhà đất đó là của họ nên họ vẫn tiếp tục ở. V xác định thửa đất nói trên đã được chuyển nhượng sang cho ông T hợp pháp và ông T đang thế chấp tại V nên đề nghị Toà án giải quyết trong trường hợp ông T không thanh toán tiền cho V, V có quyền đề nghị cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản.

*Theo bị đơn ông Đinh Ngọc T trình bày:*

V khởi kiện yêu cầu ông phải trả tiền nợ gốc là 448.873.583đ và nợ lãi tạm tính đến ngày 25/3/2019 là 17.300.475đồng, nợ lãi quá hạn: 5.219.372đồng, yêu cầu ông phải tiếp tục trả các khoản lãi phát sinh theo hợp đồng cho đến khi thanh toán xong nợ gốc, trường hợp ông không thanh toán thì đề nghị được xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ thửa đất số 45b, tờ bản đồ số 4 diện tích 173m<sup>2</sup> cùng toàn bộ tài sản trên đất, địa chỉ thửa đất xã H, huyện P, TP Hà Nội, ông nhất trí với yêu cầu khởi kiện của V. Hiện nay do việc làm ăn của ông thua lỗ, không có tiền để trả cho V nên ông đồng ý để cho V được đề nghị cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp nói trên để thu hồi nợ.

Về việc ký kết, thực hiện hợp đồng với V: Ông xác định có ký hợp đồng tín dụng để vay của V số tiền gốc là 500.000.000đ mục đích để mua bất động sản, thời hạn vay là 300 tháng tính từ ngày giải ngân, về tiền lãi theo thoả thuận trong hợp đồng, do thời gian đã lâu nên ông không nhớ rõ về các nội dung trong hợp đồng tín dụng. Sau khi Toà án cho xem Hợp đồng tín dụng số 014CN02.HĐTD-VIB18 ngày 04/01/2018, Đơn đề nghị kiêm khế ước nhận nợ ngày 05/01/2018 do VIB cung cấp cho Toà án ông xác định nội dung trong các văn bản đó là đúng, chữ ký, chữ viết của ông trong đó là đúng. Ông xác định đã nhận được số tiền

500.000.000đ do V giải ngân. Theo như thoả thuận thì hàng tháng ông phải trả tiền gốc và lãi cho V nhưng do việc làm ăn gặp khó khăn nên ông không trả được tiền theo thoả thuận. V xác định ông vi phạm nghĩa vụ trả nợ kể từ ngày 26/11/2018 và số tiền nợ gốc, nợ lãi V đã nêu là đúng. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 45b, tờ bản đồ số 4, địa chỉ tại xã H, huyện P, TP Hà Nội. Về ngày ký hợp đồng, nội dung của hợp đồng thể chấp đến nay ông không nhớ rõ nhưng xác định bản hợp đồng thể chấp do V cung cấp cho Toà án là đúng.

Về nguồn gốc thửa đất số 45b, tờ bản đồ số 4, địa chỉ tại xã H, huyện P, TP Hà Nội và các tài sản gắn liền với đất là do ông nhận chuyển nhượng từ bà Vũ Thị Thu H2 vào tháng 12/2017. Ông và bà H2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng, sau đó ông được Văn phòng đăng ký đất đai H – chi nhánh P sang tên quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ông vẫn chưa trả hết tiền cho bà H2 nên khi được V giải ngân 500.000.000đ ông đã đề nghị chuyển tiền vào tài khoản của bà H2. Khi mua đất ông có đến xem và thấy không có ai ở đó, tài sản trên đất gồm 1 ngôi nhà 2 tầng, cây, ngoài ra còn một số tài sản khác nhưng đến nay ông không nhớ. Ông và bà H2 thống nhất chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản trên đất nhưng do trong GCNQSDĐ không thể hiện tài sản trên đất nên tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi tài sản trên đất. Ông mua đất mục đích để kinh doanh, không đến đó ở, không biết ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị H và các con của họ là ai vì sao lại ở trên đất. Trước đó bà H2 nhận chuyển nhượng thửa đất đó từ ai, quan hệ của bà H2 và vợ chồng ông T4, bà H như thế nào ông không biết và cũng không có yêu cầu gì.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị H trình bày:* Thửa đất số 45b tờ bản đồ số 4, địa chỉ H, P, Hà Nội có nguồn gốc là của cha ông để lại cho ông bà, ông bà đã được cấp GCNQSDĐ, hiện nay ông bà vẫn đang ở trên đất. Tài sản trên đất gồm có nhà ở 2 tầng, bếp (làm năm 2011), 01 cây nhãn. Khoảng năm 2016 qua người giới thiệu ông bà biết bà Vũ Thị Thu H2 và có vay của bà H2 100.000.000đ, bà H2 yêu cầu ông bà đưa GCNQSDĐ cho bà H2, bà H2 yêu cầu ông bà ký một số giấy tờ nhưng không biết đó là những giấy tờ gì. Sau đó bà H2 đưa ông bà đến một văn phòng để ký giấy tờ nhưng không rõ là văn phòng gì và đã ký những văn bản gì vì khi ký ông bà không đọc. Khi Toà án ND huyện Nam Sách thụ lý giải quyết vụ án giữa V với ông Đinh Ngọc T thì ông bà mới biết là mình đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc T5, ông T5 lại chuyển nhượng đất cho bà H2, bà H2 chuyển nhượng lại cho ông T, ông T đang thế chấp thửa đất tại V. Toà án cho ông bà xem hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông T5 do phòng công chứng L cung cấp cho Toà án, ông bà xác định chữ ký trong hợp đồng đó là chữ ký

của mình nhưng do khi ký hợp đồng ông bà không đọc nên không biết nội dung văn bản. Ông bà được Toà án giải thích về quyền yêu cầu độc lập, thời hạn yêu cầu, ông bà không có yêu cầu gì trong vụ án này, ông bà sẽ gặp bà H2 để giải quyết và khởi kiện bằng vụ án khác.

*Người làm chứng bà Vũ Thị Thu H2 trình bày:* Bà có quan hệ quen biết với ông Đinh Ngọc T. Ngày 28/12/2017 bà và ông T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 45b tờ bản đồ số 4, địa chỉ H, P, Hà Nội tại Văn phòng công chứng V và làm thủ tục đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai H - chi nhánh huyện P, điều chỉnh trong GCNQSDĐ sang tên chủ sử dụng đất cho ông T. Do thời gian lâu nên bà không nhớ rõ giá chuyển nhượng là bao nhiêu nhưng xác định ông T đã thanh toán hết tiền. Số tiền ông T trả tiền cho bà có lần đưa tiền mặt, còn một lần bà nhận chuyển khoản từ ngân hàng số tiền 500.000.000đ, số tiền đó ông T vay của Ngân hàng để trả cho bà. Do ông T đi làm xa nên có một vài lần ông T chuyển tiền cho bà, nhờ bà đến Ngân hàng trả tiền giúp, còn cụ thể số tiền trả, thời gian trả đến nay bà không nhớ. Nguồn gốc thửa đất số 45b tờ bản đồ số 4, địa chỉ H, P, Hà Nội là bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc T5 ở thôn Đ, X, T, Hà Nội, hai bên đã ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng Đ, sau đó bà đã được Văn phòng đăng ký đất đai H chi nhánh huyện P xác nhận sang tên chủ sử dụng. Bà xác định việc chuyển nhượng đất đã thực hiện xong từ lâu nên không đề nghị Toà án xem xét việc chuyển nhượng đất giữa bà và ông T5, giữa bà với ông T. Tại thời điểm bà nhận chuyển nhượng đất từ ông T5 trên đất đã có tài sản, xác định chuyển nhượng đất bao gồm cả tài sản trên đất. Khi bà mua đất thì trên đất không có ai ở, sau đó bà lại chuyển nhượng cho ông T bà không đến thửa đất đó nữa nên có ai ở trên đó hay không bà không rõ. Vợ chồng bà đã có văn bản thoả thuận thửa đất đó là tài sản riêng của bà nên chồng bà không có liên quan gì. Bà xác định đã chuyển nhượng thửa đất 45b tờ bản đồ số 4 cho ông T nên không có quyền và nghĩa vụ gì ở đó, do công việc bận nên đề nghị được vắng mặt tại phiên toà.

*Người làm chứng ông Nguyễn Ngọc T5 trình bày:* Khoảng năm 2016 ông có nhu cầu mua đất kinh doanh, thông qua bà H2 giới thiệu ông đã mua của vợ chồng ông T4 một thửa đất ở H, P, Hà Nội. Ông và vợ chồng ông T4 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng L, sau đó ông đã làm thủ tục đăng ký và được Văn phòng đăng ký đất đai H chi nhánh huyện P xác nhận sang tên quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ký hợp đồng trên đất đã có tài sản là nhà ở, bếp, công trình phụ nhưng do GCNQSDĐ không ghi tài sản trên đất nên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể hiện được tài sản trên đất, xác định mua đất là mua cả tài sản trên đất. Mục đích mua đất của ông là kinh doanh nên ông không đến đó ở, cũng không xây dựng tài sản gì trên đất. Sau đó

khoảng một vài tháng thì ông lại chuyển nhượng thửa đất đó cho bà H2, bà H2 cũng đã đăng ký và được sang tên quyền sử dụng đất trong GCNQSDĐ. Vợ chồng ông đã có văn bản thoả thuận thửa đất đó là tài sản riêng của ông nên vợ ông không có liên quan gì. Do ông đã chuyển nhượng thửa đất cho bà Hằng nên không còn liên quan gì đến thửa đất đó nữa. Ông không có tranh chấp gì đối với các giao dịch chuyển nhượng đất và không có yêu cầu gì, đề nghị Toà án không đưa ông vào tham gia tố tụng và cho ông được vắng mặt tại Toà án.

*Theo xác minh tại UBND xã H, huyện P:* Nguồn gốc thửa đất số 45b tờ bản đồ số 4, địa chỉ H, P, Hà Nội là của ông T4, bà H, năm 2011 ông T4, bà H đã được cấp GCNQSDĐ, hiện nay vợ chồng ông T4, bà H và các con vẫn đang sinh sống trên thửa đất đó. Trong quá trình sử dụng đất ông T4, bà H có chuyển nhượng thửa đất đó cho ai hay không UBND xã không biết được vì ông T4, bà H không làm thủ tục chuyển nhượng qua UBND xã.

*Theo tài liệu do Văn phòng đăng ký đất đai H – chi nhánh huyện P, Văn phòng công chứng L, Văn Phòng công chứng Đ, Văn phòng công chứng N (trước là Văn phòng công chứng V), cung cấp thể hiện sự biến động của thửa đất số 45b tờ bản đồ số 4, địa chỉ H, P, Hà Nội như sau:* Ngày 15/01/2016 ông T4, bà H chuyển nhượng thửa đất 45b tờ bản đồ số 4 cho ông Nguyễn Ngọc T5, ngày 18/01/2016 Văn phòng đăng ký đất đai H – chi nhánh huyện P xác nhận sang tên cho ông Nguyễn Ngọc T5 tại trang 4 GCNQSDĐ số BE783199. Ngày 18/5/2016 ông T5 chuyển nhượng thửa đất 45b tờ bản đồ số 4 cho bà Vũ Thị Thu H2, Văn phòng đăng ký đất đai H – chi nhánh huyện P xác nhận sang tên cho bà H2 tại trang 4 GCNQSDĐ số BE783199. Ngày 28/12/2017 bà H2 chuyển nhượng thửa đất 45b tờ bản đồ số 4 cho ông Đinh Ngọc T, ngày 29/12/2017 Văn phòng đăng ký đất đai H – chi nhánh huyện P xác nhận sang tên cho ông T tại trang 4 GCNQSDĐ số BE783199.

*Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện:* Thửa đất số 45b tờ bản đồ số 04, diện tích 173m<sup>2</sup> địa chỉ cụm 2, H, P, Hà Nội. Tài sản trên đất gồm 1 ngôi nhà 2 tầng, công trình phụ kèm theo bếp, 01 cây nhãn.

*Tại phiên toà sơ thẩm:*

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Toà án giải quyết buộc ông T phải trả V số tiền nợ gốc là 484.873.583đồng và tiền lãi tính đến ngày 02/02/2021: lãi trong hạn 132.918.807đồng, lãi quá hạn 24.547.103đồng, tổng bằng 642.339.493đồng và phải tiếp tục trả cho V các khoản lãi phát sinh theo thoả thuận tại hợp đồng tín dụng cho đến ngày thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp ông Đinh Ngọc T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ, đề nghị Toà án tuyên V được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng

đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 45b, tờ bản đồ số 4, diện tích 173m<sup>2</sup> tại Cụm 2, xã H, huyện P, thành phố Hà Nội. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông T phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho V.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Sách trình bày việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, thư ký trong quá trình thu thập chứng cứ, người tiến hành tố tụng tại phiên tòa chấp hành đúng quy định của BLTTDS, người tham gia tố tụng: Nguyên đơn chấp hành đúng quy định, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về đường lối giải quyết: đề nghị HĐXX áp dụng Điều 116, 117, 280, 299, 317, 318, 322, 323, 357, 463, 466 Bộ luật dân sự. Điều 90, Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng. Khoản 1 Điều 147, Điều 157, 158, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của V, buộc anh Đinh Ngọc T phải trả cho V tiền 642.339.493đồng, trong đó tiền gốc là 484.873.583đồng, tiền lãi trong hạn 132.918.807đồng, lãi quá hạn 24.547.103đồng (lãi tính đến ngày 02/02/2021) và tiếp tục phải chịu tiền lãi theo thỏa thuận cho đến khi thanh toán xong nợ gốc. Trường hợp anh Đinh Ngọc T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ, V được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 45b, tờ bản đồ số 4, diện tích 173m<sup>2</sup> tại xã H, huyện P, thành phố Hà Nội. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ anh Đinh Ngọc T phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng V. Về án phí anh T chịu án phí theo quy định, hoàn trả V số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa bị đơn ông Đinh Ngọc T vắng mặt, có đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn Q, anh Nguyễn Văn Đ đã được triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa, căn cứ khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 BLTTDS, xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định bị đơn ông Đinh Ngọc T đã vay của V số tiền 500.000.000đ, thời hạn 300 tháng theo hợp đồng tín dụng số

014CN02.HDTD-VIB18 ngày 04/01/2018 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm kê ước nhận nợ số 014CN02.KUNN-VIB18 ngày 05/01/2018 (sau đây gọi là hợp đồng tín dụng). Xét việc giao kết hợp đồng giữa bên cho vay và bên vay được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp quy định tại các Điều 117, 119 Bộ Luật dân sự, Luật các tổ chức tín dụng nên có giá trị pháp lý làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng. Về lãi xuất và nghĩa vụ thanh toán: Theo thỏa thuận tại hợp đồng thể hiện lãi suất trong hạn tại thời điểm giải ngân 12,49%/năm, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng 01 lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 4.09%/năm. Về lãi quá hạn được quy định trong điều khoản và điều kiện cấp tín dụng của V (kèm theo hợp đồng tín dụng) là 150% của lãi suất đang áp dụng cho khoản tín dụng. Như vậy mức lãi suất do hai thỏa thuận trong hợp đồng là tự nguyện, phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng: “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*”, Điều 1 Thông tư số 12 ngày 14/04/2010 hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận. Về nghĩa vụ thanh toán tại hợp đồng đã quy định: ông T phải hoàn trả tiền gốc và lãi vào ngày 25 hàng tháng với số tiền gốc là 1.667.000đồng và tiền lãi theo dư nợ thực tế. Về quá trình thực hiện hợp đồng: V xác định ngày 05/01/2018, V đã giải ngân số tiền 500.000.000đồng cho ông T, thời gian đầu ông T thực hiện trả lãi, gốc theo thỏa thuận của hợp đồng nhưng đến ngày 26/11/2018 thì không thực hiện nghĩa vụ trả gốc và lãi theo thỏa thuận nên khoản nợ của ông T bị chuyển sang nợ quá hạn. Tính đến thời điểm hiện nay ông T mới trả cho V nợ gốc là 15.126.417đồng, lãi trong hạn 36.530.765đồng, lãi quá hạn là 292.825đồng, số tiền ông T còn phải trả cho V là: Nợ gốc bằng 448.873.583đ, tiền nợ lãi trong hạn 132.918.807đồng, nợ lãi quá hạn 24.547.103đồng (lãi tính đến ngày 02/2/2021), tổng cộng 642.339.493đồng. Ông Đinh Ngọc T xác định về thời điểm ông vi phạm nghĩa vụ thanh toán và số tiền nợ gốc, nợ lãi mà V đã xác định là đúng ông không có ý kiến gì. Do đó V yêu cầu ông T phải trả số tiền nợ gốc, tiền nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn là có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu Tòa án tuyên xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 45b tờ bản đồ số 4, địa chỉ Cụm 2, xã H, huyện P, thành phố Hà Nội để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ của ông Đinh Ngọc T thấy rằng: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 29/12/2017 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất ngày 04/01/2018 giữa V và ông Đinh Ngọc T được lập thành văn bản, các chủ thể trong hợp đồng đều thừa nhận việc ký hợp đồng là tự nguyện. Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày



29/12/2017 được Văn phòng công chứng X công chứng và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm là đúng quy định Điều 298 Bộ luật dân sự; Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017. Như vậy, nội dung hình thức của các hợp đồng thế chấp đều đảm bảo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị H trình bày ông bà là chủ sử dụng thửa đất 45b tờ bản đồ số 4, địa chỉ H, P, Hà Nội, ông bà chưa chuyển nhượng đất cho ai HĐXX xét thấy: Căn cứ lời khai của đương sự, người làm chứng ông T5, bà H2, các tài liệu xác minh tại UBND xã H, huyện P, Văn phòng đăng ký đất đai H – Chi nhánh huyện P, Văn phòng công chứng L, Văn phòng công chứng V (nay là Văn phòng công chứng N), Văn phòng công chứng Đ có đủ cơ sở xác định nguồn gốc thửa đất số 45b tờ bản đồ số 04 lúc đầu là của ông T4, bà H nhưng sau đó ông T4, bà H đã chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc T5; ông T5 chuyển nhượng cho bà H2; bà H2 chuyển nhượng cho ông T và ông T đã thế chấp cho V. Ông T4, bà H trình bày ông bà không chuyển nhượng đất cho ai mà do ông bà vay tiền của bà H2 nên có ký một số văn bản theo yêu cầu của bà H2 khi ký lại không đọc nội dung nên không biết là đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T5 là không có căn cứ. Tại biên bản ghi lời khai của ông T4, bà H ngày 24/12/2019 (tại Tòa án nhân dân huyện P), ông T4, bà H2 trình bày “Đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng thế chấp đối với thửa đất số 45b tờ bản đồ 04 giữa ông T với V”, Tòa án nhân dân huyện Nam Sách nhiều lần gửi triệu tập nội dung yêu cầu ông T4, bà H đến Tòa án nhân dân huyện Nam Sách để trình bày và làm đơn về yêu cầu nói trên nhưng ông T4, bà H không thực hiện. Ngày 28/7/2020, Tòa án nhân dân huyện Nam Sách đã ra Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu độc lập. Ngày 11/8/2020 ông T4, bà H đã nhận được thông báo nhưng không nộp cho Tòa án nhân dân huyện Nam Sách biên lai thu tiền tạm ứng án phí. Ngày 19/8/2020 Tòa án nhân dân huyện Nam Sách ra thông báo số 2011/2020/TB-TA, không thụ lý yêu cầu của ông T4 bà H về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng thế chấp đối với thửa đất số 45b tờ bản đồ 04 giữa ông Đình Ngọc T với V. Ông T, ông T4, bà H, ông T5, bà H2 đều xác định không yêu Toà án xem xét đối với các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất đó nên do đó HĐXX không xem xét về các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 45b tờ bản đồ 04.

Hiện nay gia đình ông T4, bà H và các con là anh Đ, anh Q đang ở trên thửa đất số 45b tờ bản đồ số 4, nhưng tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 783199, số vào sổ cấp GCN: CH00285 do UBND huyện P, thành phố H cấp ngày 13/5/2011 phân thay đổi sau khi cấp giấy xác định ngày 29/12/2017 văn phòng đăng ký đất đai H – Chi nhánh huyện P đăng ký sang tên quyền sử dụng

đất cho ông Đinh Ngọc T. Như vậy ông T đã được công nhận quyền sử dụng đất với thửa đất nêu trên nên có quyền thế chấp tài sản đó. Xác định V và ông T ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích, tài liệu chứng cứ trên, HĐXX xác định yêu cầu khởi kiện của V là có căn cứ, nên được chấp nhận.

[3] Về án phí, chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Nguyên đơn được hoàn trả tiền tạm ứng án phí.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, xác định nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí nên đã thực hiện xong nghĩa vụ.

*Vì các lẽ trên:*

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng: Điều 116, 117, 280, 299, 317, 318, 322, 323, 357, 463, 466 Bộ luật dân sự. Điều 90, Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng. Khoản 1 Điều 147, Điều 157, 158, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V

1. Buộc ông Đinh Ngọc T phải trả cho Ngân hàng V số tiền là: 642.339.493 đồng (*Sáu trăm bốn hai triệu, ba trăm ba mươi chín nghìn, bốn trăm chín mươi ba đồng*), trong đó tiền nợ gốc 484.873.583 đồng (*Bốn trăm tám mươi tư triệu, tám trăm bảy mươi ba nghìn, năm trăm tám mươi ba đồng*), tiền nợ lãi trong hạn 132.918.807 đồng (*Một trăm ba mươi hai triệu, chín trăm mười tám nghìn, tám trăm linh bảy đồng*), tiền lãi quá hạn 24.547.103 đồng (*Hai mươi bốn triệu, năm trăm bốn mươi bảy nghìn, một trăm linh ba đồng*) (lãi tính đến ngày 02/02/2021).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 02/02/2021, ông T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi trên nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 014CN02.HDTD-VIB18 ngày 04/01/2018 và Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 014CN02.KUNN-VIB18 ngày 05/01/2018 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

2. Nghĩa vụ trả nợ của ông Đinh Ngọc T được bảo đảm bằng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 45b tờ bản đồ số 04 diện tích 173m<sup>2</sup> và tài

sản gắn liền với đất (theo GCNQSDĐ số BE 783199, sổ vào sổ cấp GCN: CH00285 do UBND huyện P, thành phố H cấp ngày 13/5/2011, 29/12/2017 Văn phòng đăng ký đất đai H – Chi nhánh huyện P đăng ký sang tên quyền sử dụng đất cho ông Đinh Ngọc T), địa chỉ thửa đất tại Cụm 2, xã H, huyện P, thành phố Hà Nội.

Trường hợp ông Đinh Ngọc T không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ và lãi phát sinh thì Ngân hàng V có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam. Nếu tài sản thế chấp không đủ để thanh toán nghĩa vụ trả nợ thì ông Đinh Ngọc T sẽ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng V số tiền còn thiếu.

**3. Án phí, chi phí tố tụng:**

Ông Đinh Ngọc T phải chịu 29.694.000đ (*Hai mươi chín triệu, sáu trăm chín mươi tư nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng V 12.100.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Cơ quan thi hành án dân sự huyện Nam Sách theo biên lai số AA/2017/0004580 ngày 13 tháng 6 năm 2019.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định lại chỗ là 5.000.000đ, xác nhận nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền trên nên đã thực hiện xong nghĩa vụ

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- VKSND huyện Nam Sách;
- Đ- ơng sự;
- L- u hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa**

**( Đã ký)**

**Đoàn Thị Thu Thúy**