

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T  
THÀNH PHỐ H**

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

Bản án số: 04/2021/KDTM-ST  
Ngày 08-4-2021  
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T, THÀNH PHỐ H**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Nam Ninh.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Nguyễn Văn Đông

Ông Phạm Văn Sóng

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Đinh Hữu Hảo - Thư ký Tòa án nhân dân huyện T, thành phố H.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện T, thành phố H tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Ngọc Quỳnh - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, thành phố H xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 107/2020/TLST-KDTM ngày 25 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2021/QĐXXST-KDTM ngày 26 tháng 02 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2021/QĐST-KDTM ngày 25 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ngân hàng TMCP Q (tên viết tắt là B); địa chỉ trụ sở chính: Số P, phường B, Quận M, Thành phố H. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V - Chức danh: Tổng giám đốc B.

***Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:*** Ông Đỗ Ngọc D, sinh năm 1988 và bà Lê Thị Thùy D, sinh năm 1992, chức vụ: Cán bộ Ngân hàng TMCP Q; địa chỉ: Số B, phường T, quận H, thành phố H; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 3.0141.17 ngày 16/01/2017 và số 87465.20 ngày 17/7/2020). Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Vũ Văn Đ, sinh năm 1976 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện T, thành phố H. Điều vắng mặt.

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

Ông Trần Văn T, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn S, xã T, huyện T, thành phố H. Điều vắng mặt.

Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1952 và bà Trần Thị G, sinh năm 1955; địa chỉ: Thôn C, xã A, huyện T, thành phố H. Ông T có mặt, bà G vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện đề ngày 17/7/2020, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 21/02/2013, ông Vũ Văn Đ và bà Nguyễn Thị M (bên vay) và Ngân hàng TMCP Q (bên cho vay) đã ký Hợp đồng tín dụng số: 063/HĐTD/VIB060/13 với các nội dung cơ bản sau: B đồng ý cho ông Đ và bà M vay số tiền là 250.000.000 đồng; B đã giải ngân bằng hình thức tiền mặt cho ông Đ và bà M số tiền 250.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 063.03/KUNN1-VIB060/13 ngày 21/02/2014; mục đích vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh hoa quả các loại; thời hạn vay là 06 tháng kể từ ngày 21/02/2014; lãi suất cho vay theo thỏa thuận với mức lãi suất tại thời điểm nhận nợ là 12,99%/năm, điều chỉnh 03 tháng/lần được điều chỉnh theo chính sách của B và phù hợp với quy định của pháp luật; phương thức trả nợ: Khách hàng trả nợ gốc vào ngày 21/8/2014, trả nợ lãi hàng tháng vào ngày mùng 01 hàng tháng.

Tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay gồm 02 tài sản sau:

- Quyền sử dụng diện tích 366,27 m<sup>2</sup> đất ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 34B, tờ bản đồ số 02, tại thôn T (nay là thôn S), xã T, huyện T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 048746, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00487/H/2006 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 18/4/2006 cho người sử dụng là ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị B. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 6283.CNV/2010.HĐTC, quyển số 04-AP.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2010 tại Văn phòng công chứng A thành phố H và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là Văn Phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện T theo đúng quy định của pháp luật.

- Quyền sử dụng diện tích 531,9 m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1508, tờ bản đồ số 02, tại xã A, huyện T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0269324, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 976.QSDĐ/HPTN/AL01 do Ủy ban

nhân dân huyện T cấp ngày 20/7/1995 cho người sử dụng là ông Nguyễn Văn T. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 6284.CNV/2010.HĐTC, quyền số 04-AP.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2010 tại Văn phòng công chứng A thành phố H và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là Văn Phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện T theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 24/6/2014 ông Vũ Văn Đ và bà Nguyễn Thị M mới chỉ thanh toán cho B được một phần nợ lãi trong hạn là 11.784.028 đồng. Bên vay đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho B nên khoản vay phát sinh nợ quá hạn kể từ ngày 21/8/2014.

Tính đến ngày 08/4/2021, ông Vũ Văn Đ và bà Nguyễn Thị M còn nợ B tổng số tiền là: 584.604.652 đồng. Trong đó, nợ gốc là: 250.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 1.831.944 đồng, nợ lãi quá hạn là: 332.772.708 đồng.

Kể từ thời điểm khoản vay phát sinh nợ quá hạn, B đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu ông Đ, bà M trả nợ cho B nhưng ông Đ, bà M vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không chủ động làm việc với B để xử lý khoản nợ.

Trên cơ sở những nội dung đã trình bày trên, B đề nghị Tòa án xem xét giải quyết những nội dung như sau:

1. Buộc ông Vũ Văn Đ và bà Nguyễn Thị M phải trả cho B tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 08/4/2021 là 584.604.652 đồng (trong đó: Nợ gốc là 250.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.831.944 đồng, nợ lãi quá hạn là 332.772.708 đồng) và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 09/4/2021 cho đến khi ông Vũ Văn Đ và bà Nguyễn Thị M thực trả hết toàn bộ nợ cho B theo mức lãi suất quá hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết.

2. Trường hợp ông Vũ Văn Đ và bà Nguyễn Thị M không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ thì B được quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên và phát mại các tài sản bảo đảm sau để xử lý thu hồi toàn bộ nợ cho B:

- Quyền sử dụng diện tích 366,27 m<sup>2</sup> đất ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 34B, tờ bản đồ số 02, tại thôn T (nay là thôn S), xã T, huyện T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 048746, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00487/H/2006 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 18/4/2006 cho người sử dụng là ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị B (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử

dụng đất số công chứng 6283.CNV/2010.HĐTC, quyền số 04-AP.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2010 tại Văn phòng công chứng A thành phố H).

- Quyền sử dụng diện tích 531,9 m<sup>2</sup> đất ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1508, tờ bản đồ số 02, tại xã A, huyện T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0269324, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 976.QSĐĐ/HPTN/AL01 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 20/7/1995 cho người sử dụng là ông Nguyễn Văn T (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 6284.CNV/2010.HĐTC, quyền số 04-AP.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2010 tại Văn phòng công chứng A thành phố H).

3. Trường hợp sau khi xử lý các tài sản bảo đảm nếu không đủ để trả nợ thì ông Vũ Văn Đ và bà Nguyễn Thị M phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết nợ cho B.

*Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Vũ Văn Đ và bà Nguyễn Thị M trình bày:*

Vợ chồng ông bà có quan hệ tín dụng với B kể từ năm 2010. Năm 2013, ông bà vay B số tiền 250.000.000 đồng để kinh doanh hoa quả, ông bà đã được B giải ngân đủ số tiền trên. Ông bà ký kết hợp đồng tín dụng với B trên tinh thần tự nguyện. Ông bà thừa nhận khoản vay nợ và các tài sản bảo đảm cho khoản vay như người đại diện của B trình bày là đúng. Quá trình thực hiện hợp đồng do làm ăn kinh tế khó khăn nên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, tính đến ngày 14/7/2020 ông bà còn nợ B tổng số tiền là 547.782.266 đồng (trong đó: Nợ gốc là 250.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.831.944 đồng, nợ lãi quá hạn là 295.950.322 đồng) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 15/7/2020. Ông bà đề nghị B tạo điều kiện cho vợ chồng ông bà được trả nợ dần vào nợ gốc, xin miễn giảm nợ lãi và lãi phát sinh.

*Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị B trình bày:*

Do có quan hệ họ hàng nên ngày 16/8/2010, vợ chồng bà (chồng bà là ông Trần Văn T) có cho vợ chồng anh Đ, chị M mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 366,27m<sup>2</sup> đất ở tại thôn T (nay là thôn S), xã T để thế chấp cho B bảo đảm khoản vay 250.000.000 đồng của anh Đ, chị M tại B. Vợ chồng bà có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với B trên tinh thần tự nguyện. Tại thời điểm thế chấp thì trên đất có 01 ngôi nhà ở cấp 4 xây dựng từ trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006 và đã xuống cấp, năm 2015 vợ chồng bà cùng con trai và con dâu là anh Trần Đức D, chị Diệp Thị H đã phá dỡ

ngôi nhà cấp 4 cũ và xây mới các công trình trên đất như hiện nay. Nay B khởi kiện yêu cầu anh Đ, chị M phải trả cho B tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 14/7/2020 là 547.782.266 đồng (trong đó: Nợ gốc là 250.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.831.944 đồng, nợ lãi quá hạn là 295.950.322 đồng) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 15/7/2020. Vợ chồng bà nhận trách nhiệm trả nợ thay cho anh Đ, chị M vì hiện nay anh Đ, chị M không có khả năng trả nợ. Bà đề nghị được trả toàn bộ nợ gốc và xin miễn toàn bộ tiền lãi, đề nghị B giải chấp các tài sản bảo đảm.

*Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Do có quan hệ họ hàng nên năm 2010, vợ chồng ông (vợ ông là bà Trần Thị G) có cho vợ chồng anh Đ, chị M mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 531,9m<sup>2</sup> đất tại thôn C, xã A để thế chấp cho B bảo đảm khoản vay 250.000.000 đồng của anh Đ, chị M tại B. Vợ chồng ông có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với B trên tinh thần tự nguyện. Đất và tài sản trên đất đến nay vẫn không có thay đổi gì so với thời điểm thế chấp cho B. Do làm ăn thua lỗ nên anh Đ, chị M chưa trả được hết nợ cho B. Nay B khởi kiện yêu cầu anh Đ, chị M phải trả cho B tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 08/4/2021 là 584.604.652 đồng (trong đó: Nợ gốc là 250.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.831.944 đồng, nợ lãi quá hạn là 332.772.708 đồng) và tiền lãi phát sinh. Ông đề nghị B tạo điều kiện để anh Đ, chị M được trả dần vào nợ gốc và miễn toàn bộ tiền lãi, đề nghị B giải chấp các tài sản bảo đảm trả lại bìa đỏ cho vợ chồng ông.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Trần Văn T, bà Trần Thị G) đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng đến ngày mở phiên tòa lần thứ hai vẫn không có ý kiến về việc giải quyết vụ án.*

*Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và về việc giải quyết vụ án như sau:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án; nguyên đơn chấp hành pháp luật; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng quy định pháp luật; Tòa án không đưa anh Trần Đức D vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa đầy đủ theo quy định của pháp luật. Về việc giải quyết nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các quy định pháp luật, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn tính đến ngày 08/4/2021 và bị đơn phải tiếp tục trả lãi phát sinh tính từ ngày 09/4/2021 theo các

bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết khoản nợ, nếu bị đơn không trả được nợ thì nguyên đơn được quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại các tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi nợ cho nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp kinh doanh thương mại về hợp đồng tín dụng và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T, thành phố H theo quy định tại khoản 1 Điều 30, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án đảm bảo thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị B và bà Trần Thị G đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả nợ gốc, nợ lãi: Căn cứ Hợp đồng tín dụng số: 063/HĐTD/VIB060/13 ngày 21/02/2013 và Khế ước nhận nợ số: 063.03/KU'NN1-VIB060/13 ngày 21/02/2014 đã ký kết giữa bên cho vay là Ngân hàng TMCP Q (tên viết tắt là B) và bên vay là ông Vũ Văn Đ, bà Nguyễn Thị M; căn cứ lời khai của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa cùng các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xác định: Ông Vũ Văn Đ và bà Nguyễn Thị M có ký kết hợp đồng tín dụng vay vốn của B với số tiền là 250.000.000 đồng và đã được B giải ngân đủ số tiền 250.000.000 đồng, việc ký kết hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, được ký kết bởi người có thẩm quyền, được công chứng theo đúng quy định của pháp luật nên hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đều phát sinh hiệu lực. Quá trình thực hiện các hợp đồng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay nêu trên, kể từ ngày 21/8/2014 khoản vay đã chuyển sang nợ quá cho đến nay. Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả tổng số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ tạm tính đến ngày 08/4/2021 là 584.604.652 đồng (trong đó: Nợ gốc là 250.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.831.944 đồng, nợ lãi quá hạn là 332.772.708 đồng) và tiền lãi phát sinh tính trên khoản nợ gốc từ ngày 09/4/2021 cho đến khi ông Vũ Văn Đ và bà Nguyễn Thị M thực trả hết toàn bộ nợ cho B theo mức lãi suất quá hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết. Bị đơn thừa nhận tổng số dư nợ gốc,

nợ lãi và ngày bắt đầu phát sinh nợ quá hạn như người đại diện của nguyên đơn trình bày, bị đơn không có ý kiến đối với phương thức tính lãi của nguyên đơn; bị đơn đề nghị được trả dần vào nợ gốc và xin miễn toàn bộ nợ lãi. Vì vậy, có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn toàn bộ khoản nợ gốc, nợ lãi tính đến ngày 08/4/2021 tổng số tiền là 584.604.652 đồng (trong đó: Nợ gốc là 250.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.831.944 đồng, nợ lãi quá hạn là 332.772.708 đồng) theo Hợp đồng tín dụng số: 063/HĐTD/VIB060/13 ngày 21/02/2013 và Khế ước nhận nợ số: 063.03/KUNN1-VIB060/13 ngày 21/02/2014. Bị đơn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 09/4/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho nguyên đơn theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết. Bị đơn đề nghị được trả dần vào nợ gốc, xin miễn toàn bộ nợ lãi và nguyên đơn giải chấp các tài sản bảo đảm nhưng nguyên đơn không đồng ý nên không có căn cứ chấp nhận.

[3]. Về yêu cầu của nguyên đơn đề nghị phát mại các tài sản bảo đảm nếu bị đơn không trả được nợ: Tài sản bảo đảm cho khoản vay của bị đơn gồm có: - Quyền sử dụng diện tích 366,27 m<sup>2</sup> đất ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 34B, tờ bản đồ số 02, tại thôn T (nay là thôn S), xã T, huyện T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 048746, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00487/H/2006 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 18/4/2006 cho người sử dụng là ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị B. Bên thế chấp là ông Trần Văn T và vợ là bà Nguyễn Thị B, bên nhận thế chấp là B ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 725/017/BĐ ngày 16/8/2010 số công chứng 6283.CNV/2010.HĐTC, quyền số 04-AP.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2010 tại Văn phòng công chứng A thành phố H và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn Phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện T. - Quyền sử dụng diện tích 531,9 m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1508, tờ bản đồ số 02, tại xã A, huyện T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0269324, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 976.QSDD/HPTN/AL01 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 20/7/1995 cho người sử dụng là ông Nguyễn Văn T. Bên thế chấp là ông Nguyễn Văn T và vợ là bà Trần Thị G, bên nhận thế chấp là B ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 6284.CNV/2010.HĐTC, quyền số 04-AP.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2010 tại Văn phòng công chứng A thành phố H và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn Phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện T. Các bên ký kết hợp đồng thế chấp trên tinh thần tự nguyện, được ký kết bởi người có thẩm quyền và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng tín

dụng và các hợp đồng thế chấp tài sản đều được ký kết bởi người có thẩm quyền, trên tinh thần tự nguyện, nội dung và hình thức đều đảm bảo đúng pháp luật phù hợp với quy định tại các điều 322, 323, 342, 343, 355, 471, 474, 715, 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (Bộ luật Dân sự có hiệu lực khi giao kết hợp đồng), Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Vì vậy, hợp đồng tín dụng và các hợp đồng thế chấp tài sản đều phát sinh hiệu lực. Trường hợp bị đơn không trả được nợ, nguyên đơn được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên và phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm sau khi trả nợ còn dư sẽ được trả lại cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ trả nợ thì bị đơn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ là phù hợp với quy định tại các điều 280, 281, 255; 290, 342, 355, 471; 474; 476; 715 và 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng.

Các tài sản bảo đảm đã được xem xét, thẩm định tại chỗ. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ cho thấy: Đất không có tranh chấp; đất có diện tích, các mốc giới và giáp ranh không có thay đổi gì so với khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khi thế chấp cho B. Thửa đất số 1508, tờ bản đồ số 02, diện tích 531,9m<sup>2</sup> tại thôn C, xã A, huyện T hiện vẫn do vợ chồng ông T, bà G quản lý và sử dụng. Thửa đất số 34B, tờ bản đồ số 02, diện tích 366,27m<sup>2</sup> tại thôn T (nay là thôn S), xã T, huyện T tại thời điểm thế chấp trên đất có 01 ngôi nhà ở cấp 4 cũ đã xuống cấp; sau khi thế chấp thì vợ chồng ông T, bà B đã phá bỏ và xây dựng 01 ngôi nhà ở cấp 4 ba gian mái và hiên bằng, 01 nhà bếp mái bằng, công trình phụ gồm 01 nhà tắm và 01 nhà vệ sinh liền nhau mái bằng, sân, cổng, tường bao xung quanh xây gạch chỉ, các tài sản trên đều do vợ chồng ông T và bà B làm nên, không liên quan đến ai, con trai và con dâu là anh Trần Đức D, chị Diệp Thị H hiện đang ở cùng với ông T, bà B nhưng không có đóng góp gì vào khối tài sản trên. Căn cứ khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 725/017/BD ngày 16/8/2010 số công chứng 6283.CNV/2010.HĐTC, quyền số 04-AP.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2010 tại Văn phòng công chứng A thành phố H thì “Phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp sau khi ký Hợp



đồng này cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo Hợp đồng này”, vì vậy tất cả các tài sản có trên đất sau khi thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị B trình bày con trai bà là anh Trần Đức D sinh năm 1992 có đóng góp tiền với vợ chồng bà để xây dựng ngôi nhà cấp 4 ba gian và các công trình khác trên đất vào năm 2015. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã yêu cầu bà Nguyễn Thị B giao nộp bổ sung tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc anh Trần Đức D có đóng góp trong việc xây dựng ngôi nhà vào năm 2015 và triệu tập anh D đến Tòa án để làm rõ ý kiến của bà B, tuy nhiên bà B không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cũng như anh D không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án nên Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận.

Đối với quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc Tòa án không đưa anh Trần Đức D tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa đầy đủ theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 048746 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 18/4/2006 cho người sử dụng là ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị B thì trên đất đã có 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích xây dựng 32m<sup>2</sup>, thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ngày 18/4/2006, trong khi đó anh Trần Đức D sinh ngày 20/9/1992, tại thời điểm ông T và bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh D chưa đủ 14 tuổi, thời điểm ông T và bà B ký hợp đồng thế chấp với B ngày 16/8/2010 thì anh D cũng chưa đủ 18 tuổi và tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/01/2021 bà B xác nhận anh D không có đóng góp gì vào khối tài sản thế chấp mà ông T và bà B thế chấp cho B. Vì vậy, không cần thiết đưa anh Trần Đức D tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên theo quy định tại Điều 147 của BLTTDS và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[5]. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các điều 30, 35, 39, 91, 92, 96, 97, 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các điều 122, 323, 343, 355, 471, 474, 715 và 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 117, 298, 299, 463, 466, 500 và 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 130 của Luật đất đai năm 2003; Luật đất đai năm 2013; Điều 91 và Điều 95 của Luật Các Tổ chức tín dụng; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Q (tên viết tắt là B).

1.1. Ông Vũ Văn Đ và bà Nguyễn Thị M phải trả cho B số tiền còn nợ tính đến ngày 08/4/2021 là 584.604.652 đồng (trong đó: Nợ gốc là 250.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.831.944 đồng, nợ lãi quá hạn là 332.772.708 đồng) theo Hợp đồng tín dụng số: 063/HĐTD/VIB060/13 ngày 21/02/2013 và Khế ước nhận nợ số: 063.03/KUNN1-VIB060/13 ngày 21/02/2014.

1.2. Kể từ ngày 09/4/2021 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật (Mức lãi suất các bên thỏa thuận là mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng); nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của B thì lãi suất mà ông Vũ Văn Đ và bà Nguyễn Thị M phải tiếp tục thanh toán cho B theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của B.

1.3. Trường hợp ông Vũ Văn Đ và bà Nguyễn Thị M không trả được nợ cho B thì B được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên và phát mại các tài sản bảo đảm sau để thu hồi khoản nợ:

- Quyền sử dụng diện tích 366,27 m<sup>2</sup> đất ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 34B, tờ bản đồ số 02, tại thôn T (nay là thôn S), xã T, huyện T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 048746, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 00487/H/2006 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 18/4/2006 cho người sử dụng là ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị B.

- Quyền sử dụng diện tích 531,9 m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1508, tờ bản đồ số 02, tại xã A (nay là thôn C, xã A), huyện T theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số D 0269324, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 976.QSDD/HPTN/AL01 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 20/7/1995 cho người sử dụng là ông Nguyễn Văn T.

1.4. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm sau khi trả nợ cho B còn dư sẽ được trả lại phần dư cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn T và vợ là bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn T và vợ là bà Trần Thị G. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm mà không đủ trả hết khoản nợ thì ông Vũ Văn Đ và bà Nguyễn Thị M phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho B cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ.

2. Về án phí: Ông Vũ Văn Đ và bà Nguyễn Thị M phải nộp số tiền 27.384.000 đồng (Đã làm tròn số) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Trả lại B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015570 ngày 25/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, thành phố H.

3. Về quyền kháng cáo: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị B, bà Trần Thị G vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án 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, Điều 7, Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

**Nơi nhận:**

- TAND thành phố H;
- VKSND huyện T, thành phố H;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đương sự;
- Lưu: VT; hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Nam Ninh**