

Bản án số: 03/2021/DS-ST

Ngày: 20/ 4/2021

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

## **NHÂN DANH**

### **NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẮC KẠN- TỈNH BẮC KẠN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vi Hồng Lễ.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1, Ông Hà Văn Tiến.

2, Ông Lương Văn Thiết.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thoan - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bắc Kạn.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn tham gia phiên tòa:** Bà Phùng Thị Thêu - Kiểm sát viên sơ cấp.

Ngày 20 tháng 4 năm 2021, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 41/2019/TLST- DS, ngày 10 tháng 9 năm 2019 về “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2021/QĐXX-ST ngày 11 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ.**

Địa chỉ: Tháp B, số xx H, quận H, thành phố Hà Nội.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Bà **Nguyễn Thị Hồng T** - Chức vụ: phó Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Bắc Kạn - Có mặt.

**\* Bị đơn:** 1. Ông **Trần Văn C**, sinh năm 1970;

2. Bà **Phạm Thị H**, sinh năm 1973;

Đều trú tại: Tổ X, phường P, thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn – Đều Vắng mặt.

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

1. Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1961;

2. Bà **Nguyễn Thị O**, sinh năm 1961;

3. Ông **Nguyễn Thế H**, sinh năm 1985;

Đều trú tại: Tổ Y, phường P, thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn. Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Thế H là bà Nguyễn Thị O (theo văn bản ủy quyền ngày 24/3/2021) - Bà O có mặt, ông S và ông H vắng mặt.

4. Ông **Trần Văn A**, sinh năm 1992 - Vắng mặt.

Trú tại: Tổ X, phường P, thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Trong đơn khởi kiện đề ngày 26 tháng 8 năm 2019, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Giữa Ngân hàng TMCP Đ và ông Trần Văn C, bà Phạm Thị H có ký kết 02 hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

- Căn cứ giấy đề nghị vay vốn ngày 10/4/2017 của ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H, Ngân hàng TMCP Đ và ông Trần Văn C, bà Phạm Thị H ký Hợp đồng tín dụng số: 01/2017/10002388/HĐTD, ngày 26/7/2017, với số tiền là 1.000.000.000<sup>d</sup> (Một tỷ đồng chẵn); mục đích vay: trả tiền mua đất ở; thời hạn vay: 96 tháng; lãi suất cho vay trong hạn: 8,2%/năm áp dụng đến hết ngày 28/7/2018 sau đó được điều chỉnh 06 tháng/lần theo nguyên tắc lãi suất cho vay bằng (=) lãi suất tiết kiệm trả sau 24 tháng cộng (+) 4%; lãi suất nợ quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là: 150% lãi suất cho vay trong hạn (lãi suất vay đã được điều chỉnh).

- Căn cứ giấy đề nghị vay vốn ngày 26/9/2017 của ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H, Ngân hàng TMCP Đ và ông Trần Văn C, bà Phạm Thị H ký Hợp đồng tín dụng số: 02/2017/10002388/HĐTD, ngày 29/9/2017, với số tiền là 600.000.000<sup>d</sup> (Sáu trăm triệu đồng chẵn); mục đích vay: trả tiền xây nhà ở; thời hạn vay: 120 tháng; lãi suất cho vay trong hạn: 8,2%/năm áp dụng đến hết ngày 28/7/2018 sau đó được điều chỉnh 06 tháng/lần theo nguyên tắc lãi suất cho vay bằng (=) lãi suất tiết kiệm trả sau 24 tháng cộng (+) 4%; lãi suất nợ quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là: 150% lãi suất cho vay trong hạn (lãi suất vay đã được điều chỉnh).

Biện pháp bảo đảm: Thế chấp giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai số: 02/2017/10002388/HĐBĐ, ngày 27/10/2017 giữa bên thế chấp là ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H, tổng giá trị tài sản thế chấp theo hợp đồng là: 2.305.000.000<sup>d</sup> (Hai tỷ, ba trăm linh năm triệu đồng) cụ thể:

- Thế chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 8275xx do UBND thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn cấp ngày 19/6/2017, mang tên Trần Văn C và bà Phạm Thị H.

- Thế chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 8275xx do UBND thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn cấp ngày 19/6/2017, mang tên Trần Văn C và bà Phạm Thị H.

Tài sản gắn liền trên 2 thửa đất trên là nhà xây cấp III, theo giấy phép xây dựng số 239/GPXD do UBND thành phố Bắc Kạn cấp ngày 03/8/2017.

Về quá trình trả nợ: Đến kỳ hạn trả nợ gốc, lãi nhưng ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi vay cho Ngân hàng theo Hợp đồng đã ký kết, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, yêu cầu ông C và bà H thực hiện việc trả tiền.

Nay Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H phải trả nợ toàn bộ số tiền nợ gốc và nợ tiền lãi, lãi quá hạn theo hợp đồng tính đến ngày xét xử sơ thẩm là: 2.228.003.627<sup>d</sup> (*Hai tỷ, hai trăm hai tám triệu, không trăm linh ba nghìn, sáu trăm hai bảy đồng*), trong đó tổng dư nợ gốc: 1.600.000.000 (Một tỷ, sáu trăm triệu đồng), tổng dư nợ lãi: 576.545.752<sup>d</sup> (*Năm trăm bảy sáu triệu, năm trăm bốn lăm nghìn, bảy trăm năm hai đồng*), tổng dư nợ lãi quá hạn: 51.457.875<sup>d</sup> (*Năm một triệu, bốn trăm năm bảy nghìn, tám trăm bảy lăm đồng*) và các khoản tiền lãi, lãi phạt quá hạn phát sinh cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: 01/2017/10002388/HĐTD, ngày 26/7/2017 và Hợp đồng tín dụng số: 02/2017/10002388/HĐTD, ngày 29/9/2017 đã ký với Ngân hàng trên số nợ gốc thực tế cho đến khi thi hành án xong.

Trường hợp ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền đề nghị cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ vay theo quy định của pháp luật là các Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, mang tên ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H theo Hợp đồng thế chấp số 02/2017/10002388/HĐBĐ, ngày 27/10/2017 đã ký kết với Ngân hàng. Cụ thể:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CH 8275xx do UBND thành phố Bắc Kạn cấp ngày 19/6/2017 cho ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H: Thửa đất số 46; tờ bản đồ số 48; diện tích 75m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị lâu dài; địa chỉ thửa đất: Tổ 10, phường P, thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CH 8275xx do UBND thành phố Bắc Kạn cấp

ngày 19/6/2017 cho ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H: Thửa đất số 47; tờ bản đồ số 48; diện tích 93,3m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: đất ở đô thị là 25m<sup>2</sup>, đất trồng cây hàng năm khác 68,3m<sup>2</sup>; thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị lâu dài, đất trồng cây lâu năm khác sử dụng đến năm 2025; địa chỉ thửa đất: Tổ X, phường P, thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn.

- Tài sản gắn liền với đất: Nhà xây cấp III, 04 tầng, theo Giấy phép xây dựng số 239/GPXD do UBND thành phố Bắc Kạn cấp ngày 03/8/2017 và điều chỉnh Giấy phép ngày 03/10/2017, diện tích sàn 428,4m<sup>2</sup>.

*\* Tại bản tự khai ngày 13/9/2019, bị đơn ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H trình bày:*

Ông và bà được ký kết 02 HĐTD với ngân hàng, việc ký kết là hoàn toàn tự nguyện, sau khi ký kết được Ngân hàng giải ngân và được rút vốn vay theo quy định, số tiền vay sử dụng đúng mục đích vay.

Ông và bà đã thế chấp Quyền sử dụng đất số CH 8275xx; QSD đất số CH 8275xx và nhà xây cấp III theo giấy phép xây dựng số 239 ngày 03/8/2017. Việc ký kết là hoàn toàn tự nguyện, toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và nhà trên đất là của vợ chồng ông, bà. Tuy nhiên đến kỳ hạn trả nợ gốc, lãi ông và bà đã không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo quy định. Tính đến ngày Ngân hàng làm đơn khởi kiện 26/8/2019 ông và bà còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 1.889.938.822<sup>d</sup>, trong đó nợ gốc là 1.600.000.000<sup>d</sup>, nợ lãi là 286.747.999<sup>d</sup>, nợ lãi quá hạn là 13.190.823<sup>d</sup>.

Nay ông, bà đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện kéo dài thời gian để thu xếp trả nợ. Đối với tài sản là nhà trên đất và các thửa đất được sử dụng để thế chấp, nếu sau khi hai bên thương lượng về mặt thời gian trả nợ mà ông, bà không trả được thì ông và bà đồng ý cho Ngân hàng phát mại tài sản để trả cho khoản vay.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị O và ông Nguyễn Thế H trình bày:*

Ngày 21/6/2017 các ông, bà có ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H, thửa đất số 47; tờ bản đồ số 48; diện tích 93,3m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: đất ở đô thị là 25m<sup>2</sup>, đất trồng cây hàng năm khác 68,3m<sup>2</sup>; thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị lâu dài, đất trồng cây lâu năm khác sử dụng đến năm 2025 ; địa chỉ thửa đất: Tổ X, phường P, thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn; Giấy CNQSD đất số CH 8275xx, do UBND thành phố Bắc Kạn cấp ngày 19/6/2017 và thửa đất số 46; tờ bản đồ số 48; diện tích 75m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị lâu dài; địa chỉ thửa đất: Tổ X, phường P, thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn; Giấy CNQSD đất số CH 8275xx, do UBND thành phố Bắc Kạn cấp ngày 19/6/2017. Việc chuyển nhượng

theo đúng quy định của pháp luật, các bên đã giao nhận tiền và làm thủ tục theo quy định.

Ngày 30/10/2018 các ông, bà chuyển nhượng tiếp thửa đất số 249 (tách từ thửa 171); tờ bản đồ 47; diện tích 30m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; địa chỉ thửa đất: Tổ X, phường P, thành phố Bắc Kạn; Giấy CNQSD đất số CM 3528xx, do sở TNMT tỉnh Bắc Kạn cấp ngày 22/11/2018. Việc chuyển nhượng được hai bên thỏa thuận, ông C và bà H còn nợ ông, bà số tiền là 85.000.000<sup>d</sup> (*Tám mươi năm triệu đồng*).

Nay tòa án giải quyết vụ án giữa Ngân hàng với vợ chồng ông C, bà H thì liên quan đến quyền lợi của các ông, bà. Ngoài ra còn liên quan đến diện tích đất 10,1m<sup>2</sup> mà hiện nay ông C, bà H đã làm nhà trên đất này (đất đứng tên Nguyễn Thế H). Các ông, bà (ông S, bà O và ông H) đều thống nhất ý kiến là Phần diện tích đất 10,1m<sup>2</sup> này gộp chung vào phần tiền ông C, bà H còn nợ là 85.000.000<sup>d</sup>.

Ngày 11/9/2020 các ông, bà (ông S, bà O và ông H) có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C, bà H có nghĩa vụ trả cho các ông bà tổng số tiền 85.000.000<sup>d</sup> (*Tám mươi năm triệu đồng*) thì các ông bà mới nhất trí cho Ngân hàng phát mại tài sản. Nhưng đến ngày 11/12/2020 giữa các ông, bà đã thỏa thuận được với Ngân hàng nên đã rút đơn yêu cầu độc lập.

*Ông Nguyễn Thế H trình bày thêm:* Ông khẳng định diện tích đất 10,1m<sup>2</sup> nằm trong diện tích đất 723,8m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, thửa đất 250, tờ bản đồ 47 mà ông đã được cấp GCNQSD đất số CM3528xx, cấp ngày 22/11/2018 mang tên ông Nguyễn Thế H, trên diện tích đất 10,1m<sup>2</sup> hiện nay đang có tài sản trên đất là nhà xây của ông C, bà H (ngôi nhà đang được thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng). Ông thấy rằng diện tích 10,1m<sup>2</sup> đất này cũng không có giá trị lớn, hơn nữa hiện nay có nhà ông C, bà H trên đất. Hiện nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là nhà và đất, trong đó bao gồm 10,1m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm của ông thì ông cũng nhất trí cho Ngân hàng phát mại.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Văn A:* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án không tiến hành lấy lời khai của ông Trần Văn A được, với lý do hiện nay ông Trần Văn A không có mặt tại địa phương.

*\* Ý kiến của Viện kiểm sát:* - Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự khác đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung của vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 26, 35, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 317,318,319,320,322,323,463,466 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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. Tuyên xử:

+ Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị O và ông Nguyễn Thế H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C, bà H có nghĩa vụ trả cho các ông bà tổng số tiền 85.000.000<sup>d</sup> (*Tám mươi năm triệu đồng*) thì các ông bà mới nhất trí cho Ngân hàng phát mại tài sản.

+ Nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ tính đến ngày xét xử sơ thẩm tổng số tiền là 2.228.003.627<sup>d</sup> (*Hai tỷ, hai trăm hai tám triệu, không trăm linh ba nghìn, sáu trăm hai bảy đồng*), trong đó tổng dư nợ gốc: 1.600.000.000 (Một tỷ, sáu trăm triệu đồng), tổng dư nợ lãi: 576.545.752<sup>d</sup> (*Năm trăm bảy sáu triệu, năm trăm bốn mươi lăm nghìn, bảy trăm năm hai đồng*), tổng dư nợ lãi quá hạn: 51.457.875<sup>d</sup> (*Năm một triệu, bốn trăm năm bảy nghìn, tám trăm bảy mươi lăm đồng*) và các khoản tiền lãi, lãi quá hạn phát sinh cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ theo thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng. Trường hợp ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thành phố Bắc Kạn ngày 21/10/2019.

+ Về án phí: Buộc ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP Đ, bà Nguyễn Thị O, ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Thế H.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H trả nợ số tiền gốc và tiền lãi theo hợp đồng cho vay đã ký kết. Do đó đây là tranh chấp hợp đồng vay tài sản nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thủ tục tố tụng.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ, đồng thời niêm yết các giấy triệu tập và các thông báo tại nơi cư trú của bị đơn ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H nhiều lần theo quy định tại Điều 177 và Điều 179 của Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng ông C và bà H vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 1 điều 207 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định vụ án này thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được. Do vậy, quyết định đưa vụ án ra xét xử là có căn cứ. Căn cứ khoản 3 điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định của pháp luật.

[2] Đối với các hợp đồng tín dụng: - Hợp đồng tín dụng số 01/2017/10002388/HĐTD, ngày 26/7/2017, ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đ với ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H với số tiền vay là 1.000.000.000<sup>d</sup> (Một tỷ

đồng chẵn); mục đích vay: trả tiền mua đất ở; thời hạn vay: 96 tháng; lãi suất cho vay trong hạn: 8,2%/năm áp dụng đến hết ngày 28/7/2018 sau đó được điều chỉnh 06 tháng/lần theo nguyên tắc lãi suất cho vay bằng (=) lãi suất tiết kiệm trả sau 24 tháng cộng (+) 4%; lãi suất nợ quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là: 150% lãi suất cho vay trong hạn (lãi suất vay đã được điều chỉnh).

- Hợp đồng tín dụng số: 02/2017/10002388/HĐTD, ngày 29/9/2017, ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đ với ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H với số tiền vay là 600.000.000<sup>d</sup> (Sáu trăm triệu đồng chẵn); mục đích vay: trả tiền xây nhà ở; thời hạn vay: 120 tháng; lãi suất cho vay trong hạn: 8,2%/năm áp dụng đến hết ngày 28/7/2018 sau đó được điều chỉnh 06 tháng/lần theo nguyên tắc lãi suất cho vay bằng (=) lãi suất tiết kiệm trả sau 24 tháng cộng (+) 4%; lãi suất nợ quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là: 150% lãi suất cho vay trong hạn (lãi suất vay đã được điều chỉnh). Ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H đã nhận đủ tiền vay theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết nêu trên.

Khi đến thời hạn trả tiền gốc và lãi theo hợp đồng đã ký kết nhưng Trần Văn C và bà Phạm Thị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Nay Ngân hàng làm đơn khởi kiện buộc ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H phải trả toàn bộ số tiền còn nợ Ngân hàng TMCP Đ tính đến ngày xét xử sơ thẩm là: 2.228.003.627<sup>d</sup> (*Hai tỷ, hai trăm hai tám triệu, không trăm linh ba nghìn, sáu trăm hai bảy đồng*).

Xét thấy: Hợp đồng ký kết giữa Ngân hàng và ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H được thiết lập trên tinh thần tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên các bên phải có trách nhiệm thực hiện, trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H thanh toán nợ là có cơ sở chấp nhận. Yêu cầu của Ngân hàng về trả nợ các khoản nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn là phù hợp với nội dung của Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Bởi vậy buộc ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Đ tính đến ngày xét xử sơ thẩm tổng số tiền là 2.228.003.627<sup>d</sup> (*Hai tỷ, hai trăm hai tám triệu, không trăm linh ba nghìn, sáu trăm hai bảy đồng*), trong đó tổng dư nợ gốc: 1.600.000.000 (Một tỷ, sáu trăm triệu đồng), tổng dư nợ lãi: 576.545.752<sup>d</sup> (*Năm trăm bảy sáu triệu, năm trăm bốn lăm nghìn, bảy trăm năm hai đồng*), tổng dư nợ lãi quá hạn: 51.457.875<sup>d</sup> (*Năm một triệu, bốn trăm năm bảy nghìn, tám trăm bảy lăm đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

[3] Đối với hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai số: 02/2017/10002388/HĐBĐ, ngày 27/10/2017; biên bản định giá tài sản bảo đảm ngày 27/10/2017, được lập giữa Ngân hàng CPTM Đ với ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H; thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CH 8275xx do UBND thành phố Bắc Kạn cấp ngày 19/6/2017 cho ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H: Thửa đất số 46; tờ bản đồ số 48; diện tích 75m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị lâu dài; địa chỉ thửa đất: Tổ X, phường P, thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn và quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CH 8275xx do UBND thành phố Bắc Kạn cấp ngày 19/6/2017 cho ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H: Thửa đất số 47; tờ bản đồ số 48; diện tích 93,3m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: đất ở đô thị là 25m<sup>2</sup>, đất trồng cây hàng năm khác 68,3m<sup>2</sup>; thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị lâu dài, đất trồng cây lâu năm khác sử dụng đến năm 2025; địa chỉ thửa đất: Tổ X, phường P, thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn. Tài sản gắn liền với 02 thửa đất là nhà xây cấp III, 04 tầng, theo Giấy phép xây dựng số 239/GPXD do UBND thành phố Bắc Kạn cấp ngày 03/8/2017 và điều chỉnh Giấy phép ngày 03/10/2017, diện tích sàn 428,4m<sup>2</sup>. Giá trị định giá ngày 27/10/2017 là 2.305.000.000<sup>d</sup> (*Hai tỷ, ba trăm linh năm triệu đồng*).

Xét thấy: Hợp đồng thế chấp tài sản trên đã được các bên ký kết và được công chứng tại Phòng công chứng số I tỉnh Bắc Kạn, như vậy Hợp đồng thế chấp tài sản trên là đúng theo quy định của pháp luật. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, không thanh toán nợ gốc và lãi cho Ngân hàng theo đúng thỏa thuận, do đó chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ của Ngân hàng theo quy định của pháp luật. Vì vậy ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H không trả được nợ cho Ngân hàng CPTM Đ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại khối tài sản trên để thu hồi nợ.

[4] Qua xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/10/2019 thì nhà xây cấp III của ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H xây trên 1 phần đất (diện tích 10,1m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số 250, tờ bản đồ 47, diện tích 723,8m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm của ông Nguyễn Thế H (con trai ông S và bà O) đã được cấp GCNQSD đất số CM3528xx, ngày 22/11/2018 mang tên Nguyễn Thế H (diện tích 10,1m<sup>2</sup> nằm trong diện tích đất 723,8m<sup>2</sup>). Tuy nhiên ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị O và ông Nguyễn Thế H đều thống nhất ý kiến là phần diện tích đất 10,1m<sup>2</sup> này gộp chung vào phần tiền ông C và bà H còn nợ của các ông, bà là 85.000.000<sup>d</sup> (*Tám năm triệu đồng*). Do đó Hội đồng xét xử không xem xét.



[5] Đối với yêu cầu độc lập ngày 11/9/2020 của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị O và ông Nguyễn Thế H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C, bà H có nghĩa vụ trả cho các ông bà tổng số tiền 85.000.000<sup>d</sup> (*Tám mươi năm triệu đồng*) thì các ông bà mới nhất trí cho Ngân hàng TMCP Đ phát mại tài sản của ông C và bà H. Nhưng đến ngày 11/12/2020 giữa các ông, bà đã thỏa thuận được với Ngân hàng nên đã rút đơn yêu cầu độc lập. Do vậy đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập trên của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị O và ông Nguyễn Thế H.

[6] Đối với chi phí tố tụng: Ngân hàng TMCP Đ tự nguyện chịu chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền là 4.900.000<sup>d</sup> (*Bốn triệu, chín trăm nghìn đồng*). Xác nhận Ngân hàng đã nộp đủ số tiền trên.

[7] Về án phí: Buộc ông Trần văn C và bà Phạm Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP Đ, bà Nguyễn Thị O, ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Thế H.

*Vì các lẽ trên;*

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 317,318,319,320,322,323,463,466 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

#### **\* Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ.

Buộc ông Trần văn C và bà Phạm Thị H phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ tính đến ngày xét xử sơ thẩm tổng số tiền là: 2.228.003.627<sup>d</sup> (*Hai tỷ, hai trăm hai tám triệu, không trăm linh ba nghìn, sáu trăm hai bảy đồng*), trong đó tổng dư nợ gốc là 1.600.000.000 (Một tỷ, sáu trăm triệu đồng), tổng dư nợ lãi là 576.545.752<sup>d</sup> (*Năm trăm bảy sáu triệu, năm trăm bốn lăm nghìn, bảy trăm năm hai đồng*), tổng dư nợ lãi quá hạn là 51.457.875<sup>d</sup> (*Năm một triệu, bốn trăm năm bảy nghìn, tám trăm bảy lăm đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. (*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 Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng*

cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay).

2. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H không thanh toán được nợ, Ngân hàng thương mại cổ phần Đ có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 8275xx do UBND thành phố Bắc Kạn cấp ngày 19/6/2017 cho ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H: Thửa đất số 46; tờ bản đồ số 48; diện tích 75m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị lâu dài; địa chỉ thửa đất: Tổ X, phường P, thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn và quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CH 8275xx do UBND thành phố Bắc Kạn cấp ngày 19/6/2017 cho ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H: Thửa đất số 47; tờ bản đồ số 48; diện tích 93,3m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: đất ở đô thị là 25m<sup>2</sup>, đất trồng cây hàng năm khác 68,3m<sup>2</sup>; thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị lâu dài, đất trồng cây lâu năm khác sử dụng đến năm 2025; địa chỉ thửa đất: Tổ X, phường P, thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn. Tài sản gắn liền với 02 thửa đất là nhà xây cấp III, 04 tầng, theo Giấy phép xây dựng số 239/GPXD do UBND thành phố Bắc Kạn cấp ngày 03/8/2017 và điều chỉnh Giấy phép ngày 03/10/2017. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Kạn (có sơ đồ kèm theo).

3. Về chi phí tố tụng: Ngân hàng TMCP Đ tự nguyện chịu chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền là 4.900.000<sup>d</sup> (Bốn triệu, chín trăm nghìn đồng). Xác nhận Ngân hàng đã nộp đủ số tiền trên.

4. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị O và ông Nguyễn Thế H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H có nghĩa vụ trả cho các ông, bà tổng số tiền 85.000.000<sup>d</sup> (Tám mươi năm triệu đồng) thì các ông, bà mới nhất trí cho Ngân hàng TMCP Đ phát mại tài sản.

5. Về án phí: Buộc ông Trần văn C và bà Phạm Thị H phải chịu 76.560.072<sup>d</sup> (Bảy sáu triệu, năm trăm sáu mươi nghìn, không trăm bảy hai đồng) án phí dân sự có giá ngạch. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 34.499.082<sup>d</sup> (Ba tư triệu, bốn trăm chín chín nghìn, không trăm tám hai đồng) là tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Kạn theo biên lai số 02042 ngày 05/9/2019. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị O, ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Thế H số tiền 2.125.000<sup>d</sup> (Hai triệu, một trăm hai lăm nghìn đồng) là tiền tạm ứng án phí mà các ông, bà đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Kạn theo biên lai số 0000181 ngày 14/9/2020.

Án xử công khai sơ thẩm; có mặt nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Báo cho biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày 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 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:**

- TAND tỉnh;
- VKSND thành phố;
- THADS thành phố;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

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

**Vi Hồng Lễ**

