

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH MIỆN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 01/2022/KDTM-ST

Ngày: 06/01/2022.

“V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH MIỆN, TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông An Văn Khoái.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vương Quốc Quỳ

2. Ông Triệu Duy Tỏi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hùng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Miện, tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Miện, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Bà An Thị Hà Trang - Kiểm sát viên.

Từ ngày 30 tháng 12 năm 2021 đến ngày 06 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Thanh Miện xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 02/2020/TLST-KDTM ngày 01/12/2021 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2021/QĐXXST-KDTM ngày 23 tháng 8 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2021/QĐST-KDTM ngày 09/9/2021, Thông báo mở lại phiên tòa ngày 29 tháng 9 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 02/QĐST-KDTM ngày 08/10/2021, Thông báo mở lại phiên tòa 29 tháng 10 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 03/QĐST-KDTM ngày 08/11/2021, Thông báo mở lại phiên tòa ngày 01 tháng 12 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 04/QĐST-KDTM ngày 08/12/2021, Thông báo mở lại phiên tòa ngày 10/12/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP V N T V (B).

Địa chỉ: Số 89 LH, phường LH, Quận Đ Đ, TP H N.

Người đại diện theo pháp luật: Ông N C D - Chức vụ, chủ tịch Hội đồng quản trị VPBank.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông D: Ông Ah, chức vụ Phó Giám Đốc trong tâm pháp luật Ngân Hàng, SME và cá nhân Vpbank Hội sở.

Người được ông Ah uỷ quyền gồm: Ông V V T, chức vụ trưởng bộ phận xử lý nợ -VPBank AMC, chị Đ T K T, chuyên viên xử lý nợ -VPBank AMC.

Có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn*: Anh **T T T**, sinh năm 1972 và chị **N T P**, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Thôn Tiêu Sơn, xã Thanh Giang, huyện Thanh Miện, tỉnh Hải Dương.

(Chị P ủy quyền cho anh T tham gia tố tụng).

Anh T đã được tổng đạt hợp lệ, vắng mặt tại phiên tòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông **Nguyễn Mạnh Phúc**, sinh năm 1945.

Địa chỉ: Khu xuân viên 4, phường Xuân Sơn, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh.

Vắng mặt có đơn đề nghị vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình khai tại Tòa án và tại phiên tòa, đại diện ngân hàng VPBank trình bày:

Ngày **22/12/2017** ngân hàng B ký hợp đồng tín dụng số LN 1712110371172 và khế ước nhận nợ lần 01 số 1712110371172 với anh T T T và chị N T P (anh T, chị P kinh doanh nước giải khát, hàng tạp hoá tại thôn Tiêu Sơn, xã Thanh Giang, huyện Thanh Miện, tỉnh Hải Dương) nội dung hợp đồng tín dụng: Ngân hàng VPBank cho anh T, chị P vay số tiền 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng), mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh hàng tạp hoá, nước giải khát... Thời hạn vay là 72 tháng, thời hạn cuối cùng trả nợ gốc là 22/12/2023, tiền lãi trả theo kỳ hạn 01 tháng/lần cụ thể theo khế ước nhận nợ. Mức lãi suất cho vay là 12,5%/năm, có áp dụng phương pháp, thời điểm điều chỉnh lãi suất theo quy định.

Để đảm bảo khoản vay trên, anh T, chị P đã ký với ngân hàng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LN 1712110371172 ngày 22/12/2017 với nội dung: Thế chấp quyền sử dụng đất số Y **737228**, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1291 QSDĐ/XS do UBND huyện Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 24/12/2003 mang tên N T P theo nội dung đính Cnh sai sót ngày 04/12/2017 của UBND thị xã Đông Triều diện tích 208,0 m².

Trong thời hạn vay, anh T, chị P đã trả được 14.580.000đ tiền gốc (chia là 03 lần vào các ngày 15/01/2018; 27/02/2018 và ngày 22/03/2018) đã trả lãi được 13.343.851đ (chia làm 07 lần vào các ngày: 15/01/2018; 21/01/2018; 27/02/2018; 15/03/2018; 22/03/2018; 10/5/2018 và 26/06/2018) đồng thời đã trả phạt được 24.846đ. Tính đến ngày 30/12/2021, anh T chị P phải thanh toán số tiền gốc là 335.420.000đ; tiền lãi 257.114.911đ (trong đó lãi trong hạn còn phải trả là 3.703.757đ; lãi quá hạn là 253.411.154đ). Tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 51.688.128đ Tổng cộng hợp đồng thế chấp là **644.223.039 đ**

Trong quá trình kinh doanh nước giải khát, hàng tạp hoá trước đó anh T, chị P đã vay tín chấp bằng hợp đồng LD 1723400047, ngày **18/8/2017** số tiền

52.500.000đ, thời hạn vay 24 tháng, lãi suất 42%/năm, ngày 22/8/2017 Ngân hàng đã giải ngân cho anh T, chị P vay số tiền 52.500.000đ (qua Giấy đăng ký vay tiêu dùng, vay kinh doanh cá nhân, mở sử dụng thanh toán, thẻ ghi nợ và dịch vụ ngân hàng điện tử (Số 201708210008139). Trong quá trình vay, anh T, chị P đã trả gốc được 12.469.405đ ngày trả cuối là 02/6/2018 và trả được 14.355.638đ tiền lãi. Tổng số tiền anh T chị P còn nợ ngân hàng VPBank tính đến ngày 30/12/2021 gồm: Gốc 40.030.595đ + lãi 93.018.455đ = **133.049.050đ**.

Ngày **08 tháng 12 năm 2017**, anh T T T tiếp tục vay theo hợp đồng tín chấp số 23-P-221695 (qua giấy đề nghị vay vốn có tài sản bảo đảm, kèm phương án sử dụng vốn hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế không tài sản bảo đảm, dịch vụ tại ngân hàng điện tử, số tiền vay 50.000.000đ ngày **23/12/2017** Ngân hàng đã giải ngân cho anh T vay, lãi suất cho vay được thực hiện theo lãi suất cho vay qua thẻ tín dụng cho khách hàng là cá nhân (thẻ tín dụng hạng bạch kim card platinum), phương thức trả nợ hàng tháng. Tính đến ngày 30/6/2021 anh T, chị P còn nợ ngân hàng gốc 47.500.000đ, lãi 122.924.348đ. Tổng nợ gốc và lãi là **170.424.348đ**.

Tại biên bản lấy lời khai, quá trình làm việc, xác minh của Tòa án, bị đơn anh T T T và chị N T P trình bày: Gia đình anh do hoạt động kinh doanh nước giải khát, hàng tạm hoá, dịch vụ.... tại thôn Tiêu Sơn, xã Thanh Giang, huyện Thanh Miện, tỉnh Hải Dương cần có vốn mua hàng hoá bổ sung kinh doanh. Do vậy, anh chị đã đề nghị ngân hàng TMCP V N T V (VPBank) cho vay với 03 hợp đồng: Hợp đồng tín dụng số 1712110371172 ngày 22/12/2017 số tiền 350.000.000đ tiền gốc; Hợp đồng ngày **18/8/2017** số tiền 52.500.000đ; Hợp đồng tín dụng 23-P-221695 ngày 08/12/2017, số tiền 50.000.000đ. Toàn bộ số tiền vay gốc là đúng, còn số tiền lãi với mỗi hợp đồng anh chị đã trả được vài lần nhưng không nhớ số tiền cụ thể, anh sẽ cung cấp cho Tòa án sau. Để đảm bảo việc vay vốn tại Ngân hàng anh chị đã cùng thống nhất thế chấp quyền sử dụng đất mang tên chị N T P tại thôn Xuân Viên 4, xã Xuân Sơn, huyện Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh, diện tích 208,0m² trên đất có tài sản là nhà cấp 04 nẹp mái tôn và công trình phụ gồm (Bếp, nhà vệ sinh, nhà tắm) và một số cây ăn quả của ông Nguyễn Mạnh Phúc (bố đẻ chị P). Nay ngân hàng TMCP V N T V (VPBank) yêu cầu anh chị trả số tiền tính đến ngày 30/12/2021, tổng là **947.696.437đ** anh đề nghị cho anh chị trả dần và để đợi bán được thửa đất...anh chị sẽ thanh toán cho ngân hàng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mạnh Phúc trình bày: Trước đây ông có 02 mảnh đất (một mảnh đất mang tên chị N T P hiện nay đang thế chấp tại ngân hàng B) và một thửa đất bên cạnh. Năm 2003 ông cho chị P 01 mảnh đất, năm 2005 chị P đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hiện nay thế chấp ngân hàng VPBank). Năm 2005, ông và chị P thỏa thuận

bằng miệng với nhau về việc hai bố con đổi đất cho nhau, sau khi đổi đất chị P đã sang tên thửa đất của ông sang cho chị P và chị P đã bán mảnh đất đó, còn mảnh đất chị P đổi cho ông thì ông vẫn chưa làm thủ tục sang tên (vẫn mang tên chị P) chị P nói với ông cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó đi thế chấp tại ngân hàng B V N T V từ đó cho đến nay, ông không biết. Còn Ni nhà cấp 04 trên đất mang tên chị P là do các con của ông xây dựng cho ông. Nay ngân hàng B khởi kiện yêu cầu anh T, chị P trả nợ và đề nghị phát mại quyền sử dụng đất mang tên chị P..., ông không đồng ý.

Quá trình chuẩn bị xét xử, Toà án nhân dân huyện Thanh Miện đã thực hiện việc Ủy thác để Toà án nhân dân thị xã Đông Triều tiến hành xác minh thu thập chứng cứ xem xét thẩm định đối với tài sản thế chấp là thửa đất mang tên chị N T P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 737228, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 1291/QĐSD/XS có diện tích là 208,0m². Hiện trạng sử dụng thửa đất có 199,6m² cụ thể (chiều giáp mặt đường còn 8,2m; phía Đông giáp hộ ông Quân 6,6m; Phía Nam giáp hộ bà Khôi 26,6m, phía bắc 25,98m²) diện tích đất bị giảm đi 8,4m². Trên đất có 01 nhà cấp 4 mái tôn, diện tích 50m² và công trình phụ gồm (bếp, nhà vệ sinh, nhà tắm) có diện tích khoảng 25 m² (được xây dựng năm 2005); ngoài ra Toà án nhân dân thị xã Đông Triều còn tiến hành lấy lời khai của ông Phúc, các con ông Phúc, xác minh tại UBND phường Xuân Sơn, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh, Văn phòng công chứng thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh.

Tại phiên toà đại diện cho ngân hàng B giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng thời có điều chỉnh phần lãi phạt đối với Hợp đồng tín dụng số LN 1712110371172 từ **51.688.128đ** thành **34.502.565đ**.

Đại diện Viện kiểm sát phát nhân dân huyện Thanh Miện phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Áp dụng:

- Khoản 1 Điều 299; Điều 318; Điều 319; khoản 6 Điều 320; Điều 323; Điều 325; khoản 1 Điều 357; khoản 1, điểm a khoản 5 Điều 466, 468 BLDS năm 2015;

- Khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 227, 228, 271, 273, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Khoản 2 Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016;

- Khoản 2 Điều 8, Điều 13, Điều 14 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP.

- Luật phí và Lệ phí số 97 ngày 25/11/2015 và 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.

* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B:

- Buộc anh T T T, chị N T P thanh toán số tiền nợ gốc là tiền lãi phát sinh như sau:

+ Đối với Hợp đồng cho vay số LN712110371172 ký ngày 22/12/2017 và khế ước nhận nợ lần 01 số LN172110371172 ký ngày 22/12/2017: Nợ gốc: 335.420.000đ; nợ lãi trong hạn: 3.703.757 đồng; nợ lãi quá hạn: 253.411.154 đồng; phạt chậm trả: 34.499.894 đồng.

+ Đối với khoản vay theo Giấy đăng ký vay tiêu dùng, vay kinh doanh cá nhân, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và dịch vụ ngân hàng điện tử ký ngày 18/08/2017. Yêu cầu anh T, chị P phải chi trả số tiền nợ gốc: 40.030.595đ, lãi trong hạn 2.977.812 đồng, lãi quá hạn: 90.040.643 đồng.

+ Đối với khoản vay theo Giấy đề nghị vay vốn có tài sản bảo đảm phương án sử dụng vốn, hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế không tài sản bảo đảm, dịch vụ ngân hàng điện tử ký ngày 08/12/2017. Yêu cầu anh T, chị P trả cho ngân hàng số tiền nợ gốc: 47.500.000đ, lãi phải trả 122.924.348đ, tổng 170.424.348đ.

- Ngân hàng B được tiếp tục tính lãi theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi ông T T T, bà N T P thực tế thanh toán hết nợ cho ngân hàng.

- Trường hợp anh T, chị P không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng tại Hợp đồng cho vay số LN712110371172 ký ngày 22/12/2017 thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất diện tích đất 208m² tại thôn Xuân Viên 4, xã Xuân Sơn, huyện Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 24/12/2017 của UBND thị xã Đông Triều Theo quy định của pháp luật. Nếu số tiền thu được không đủ để thanh toán thì anh T, chị P tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán khoản nợ còn lại cho ngân hàng B.

* Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ngân hàng B về việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của chị P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 737228 để thu hồi 02 khoản nợ theo Hợp đồng LD 1723400047 ngày vay 23/8/2017. Tổng 133.049.050đ. Hợp đồng 237-P-221695 (qua thẻ) Tổng 170.424.348đ.

* Về án phí

- Anh T T T, chị N T P phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch là 39.915.246đ.

- Trả lại cho nguyên đơn ngân hàng B tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ngân hàng Thương mại cổ phần Vpbank khởi kiện về tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với anh T T T và chị N T P có địa chỉ tại: Thôn Tiêu Sơn, xã Thanh Giang, huyện Thanh Miện, tỉnh Hải Dương thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Thanh Miện, tỉnh Hải Dương theo quy định tại khoản 1 điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mạnh Phúc đã được Tòa án sao chụp toàn bộ đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ kèm theo và có đơn đề nghị xin vắng mặt tại phiên toà, anh T, chị P đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo khoản 1, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn (Ngân hàng TMCP V N T V (VPbank) do ông N C D là đại diện theo pháp luật có đầy đủ tư cách pháp nhân, được hoạt động trong lĩnh vực Ngân hàng và có quyền cho các tổ chức, cá nhân vay vốn thông qua các hợp đồng tín dụng; Bị đơn anh T T T và chị N T P có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự. Hai bên hoàn toàn tự nguyện xác lập 03 hợp đồng tín dụng gồm:

- Hợp đồng tín dụng số LN 1712110371172 ngày 22/12/2017 được giải ngân cùng ngày nội dung anh T, chị P vay của ngân hàng số tiền 350.000.000đ, thời hạn 72 tháng, lãi suất 12.5%/năm, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh cụ thể anh T, chị P kinh doanh hàng tạp hoá, nước giải khát;

- Hợp đồng LD 1723400047, ngày 18/8/2017, giải ngân ngày 22/8/2017 (qua Giấy đăng ký vay tiêu dùng, vay kinh doanh cá nhân, mở sử dụng thanh toán, thẻ ghi nợ và dịch vụ ngân hàng điện tử (Số 201708210008139) anh T, chị P vay số tiền 52.500.000đ, thời hạn vay 24 tháng, lãi suất 42%/năm;

- Hợp đồng số 23-P-221695 (qua giấy đề nghị vay vốn có tài sản bảo đảm, kèm phương án sử dụng vốn hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế không tài sản bảo đảm, dịch vụ tại ngân hàng điện tử ngày 08/12/2017 được giải ngân ngày 23/12/2017 với số tiền vay giới hạn tối đa là 50.000.000đ thực tế anh T, chị P đã sử dụng 47.500.000đ, lãi suất hai bên thoả thuận là thông qua việc phát hành thẻ và sử dụng thẻ áp dụng theo biểu lãi suất cho vay do B quy định tại từng thời kỳ cụ thể là 2,39%, 2,59% và 2,79%. Lãi suất quá hạn và phạt chậm trả các bên thống nhất thoả thuận “Trong vòng 60 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, nếu chủ thẻ không thanh toán đúng hạn khoản thanh toán tối thiểu

thì phần thanh toán tối thiểu chưa được thanh toán sẽ bị tính phạt chậm trả và lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất trong hạn. Sau 60 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán đầu tiên mà Chủ thẻ không thanh toán đủ khoản thanh toán tối thiểu thì toàn bộ dư nợ chưa thanh toán phải chịu lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn”.

Việc thỏa thuận hạn mức cho vay, thời gian trả nợ, lãi suất, lãi quá hạn phù hợp với quy định của luật các tổ chức tín dụng, hình thức của ba hợp đồng đúng với quy định của pháp luật được lập thành văn bản, có đầy đủ chữ ký của các bên, Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ việc giải ngân, phía bị đơn đã nhận tiền (thực hiện toàn bộ hợp đồng) và thực hiện một phần nghĩa vụ trả nợ. Do vậy, 03 hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng TMCP V N T V đối với anh T, chị P phát sinh hiệu lực của hợp đồng tín dụng, anh T chị P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ (ghi rõ thỏa thuận thời gian trả nợ qua 03 hợp đồng cụ thể là trả gốc + lãi mỗi tháng một lần); như vậy, có đủ căn cứ xác định nghĩa vụ của anh T, chị P đến ngày 30/12/2021 phải có nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng TMCP V N T V (viết tắt là VPBank) cụ thể như sau:

- Hợp đồng LD 1712110371172 (trên hệ thống ngân hàng LD 1735602142) ngày vay 22/12/2017 gốc phải trả 335.420.000đ, lãi trong hạn phải trả 3.703.757đ, lãi quá hạn phải trả 253.411.153đ, phạt chậm trả lãi 34.502.565đ. Tổng **627.037.475đ**.

- Hợp đồng LD 1723400047 ngày vay 23/8/2017 gốc phải trả 40.030.595đ, lãi trong hạn còn phải trả 2.977.812đ, lãi quá hạn phải trả 90.040.643đ. Tổng **133.049.050đ**.

- Hợp đồng 237-P-221695 (qua thẻ) gốc phải trả 47.500.000đ, lãi phải trả 122.924.348, tổng **170.424.348đ**.

Tổng số nghĩa vụ anh T, chị P phải trả cả 03 hợp đồng là: 930.510.873đ.

Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: Chị N T P là người cùng vay và đồng vay với anh T T T; chị P được bố mẹ đẻ là ông Nguyễn Mạnh Phúc và bà N T Dừa tặng cho từ năm 1991, ngày 24/12/2003 đã được UBND huyện Đông Triều cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên N T P; Năm 2006, chị P kết hôn với anh T. Để đảm bảo cho các khoản vay của anh T, chị P tại ngân hàng TMCP V N T V (viết tắt VPBank) ngày 22/12/2017, chị P ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP V N T V (VPBank) bằng văn bản, có chứng thực tại Văn phòng công chứng Đông Triều, xác định tài sản thế chấp có giá trị 549.000.000đ, đủ đảm bảo cho khoản vay tại hợp đồng số LD 1712110371172 (trên hệ thống ngân hàng LD 1735602142) ngày vay 22/12/2017. Sau khi ký hợp đồng, chị P đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP V N T V (B). Do vậy, hợp đồng thế chấp quyền sử

dụng đất hoàn toàn phù hợp về nội dung, hình thức theo quy định của pháp luật. Chị P có toàn quyền sở hữu, sử dụng đối với diện tích đất đã được ông Phúc, bà Dừa tặng cho, chị P đã thế chấp để đảm bảo các khoản vay, chị và anh T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngân hàng TMCP V N T V (VPBank) có toàn quyền sử lý đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 737228 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/12/2003 mang tên N T P diện tích 208,0 m², diện tích đo đạc thực tế là 199,6m² (việc giảm đi 8,4 m² xác định là do sai số khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tại thôn Xuân Viên 4, xã Xuân Sơn, huyện Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh (nay là thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh).

Đối với 02 hợp đồng tín chấp gồm LD 1723400047 ngày vay 23/8/2017; Hợp đồng 237-P-221695 (qua thẻ) không có thỏa thuận về việc thế chấp quyền sử dụng đất trên để thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên không có căn cứ để xử lý tài sản thế chấp đối với 02 hợp đồng này.

Đối với tài sản trên đất gồm nhà cấp 4 khoảng 50 m², lợp mái tôn và công trình phụ gồm: Bếp, nhà vệ sinh, nhà tắm) có diện tích khoảng 25 m² (được xây dựng năm 2005) và một số cây cối trên đất gồm 02 cây xoài, 01 cây nhãn, tường bao xây gạch chỉ phía sau nhà, hai trụ cổng và 02 cánh cổng bằng sắt. Trong hợp đồng thế chấp phân các tài sản thế chấp không được thể hiện, qua xác minh xác định được nhà và công trình phụ, tường bao, cổng và một số cây cối hiện nay ông Nguyễn Mạnh Phúc là người đang quản lý và sử dụng, Tòa án nhân dân huyện Thanh Miện đã đưa ông Nguyễn Mạnh Phúc tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Phúc có quan điểm trước đây có 02 thửa đất năm 2005 đã cho chị P một mảnh, chị P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005, sau đó hai bố con đổi đất cho nhau (nói bằng miệng) chị P lấy mảnh đất của ông Phúc còn ông Phúc lấy mảnh đất đã được cấp sổ đỏ cho chị P, sau đó chị P được cấp giấy mang tên chị P (tại mảnh đất của ông Phúc) và chị P đã bán diện tích đất này đi, còn mảnh đất nữa mang tên chị P ông Phúc cầm sổ đỏ, chị P đã mượn và mang đi thế chấp tại ngân hàng B. Tuy nhiên qua xác minh với UBND phường Xuân Sơn, chị P chỉ có duy nhất 01 mảnh đất do vợ chồng ông Phúc tặng cho từ năm 1991, đến năm 2003, chị P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (mảnh đất đã thế chấp ngân hàng Vpbank), không có việc chị P đứng tên 02 mảnh đất tại phường Xuân Sơn, mảnh đất của ông Phúc trước đây ở bên cạnh thửa đất của chị P nhưng sau đó vợ chồng ông Phúc đã trực tiếp chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn Công và chị Vũ Thị Quế Thư ngày 25 tháng 06 năm 2018 (qua hợp đồng chuyển nhượng do ông Phúc, bà Dừa ký tại văn phòng công chứng thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh hoàn toàn không có việc chị P bán thửa đất này); việc ông Phúc và chị P đổi đất bằng miệng cho nhau UBND phường Xuân Sơn không biết, cũng không

có việc chị P và ông Phúc đổi đất cho nhau và thực hiện tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu, lời trình bày của ông Phúc về việc ông Phúc và chị P đổi đất cho nhau. Bà N T Dừa là vợ ông Phúc đã chết năm 2019, các con ông Phúc đều xác định Ni nhà cấp 04 xây dựng trên đất mang tên chị P là do các con xây dựng cho ông Phúc do ông Phúc có toàn quyền quyết định, các con ông Phúc không yêu cầu xem xét công sức xây dựng, quyền và nghĩa vụ trên Ni nhà này, khi ông Phúc được các con xây dựng nhà và công trình phụ cho không có thỏa thuận gì....với chị N T P về việc bố con sử dụng nhà, đất cụ thể như thế nào, việc thế chấp như thế nào, trong Sơ đồ hiện trạng đất gia đình quản lý, sử dụng lập ngày 26/11/2003 làm căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị P có thể hiện hình ảnh một Ni nhà trên đất nhưng không miêu tả hình dáng, loại nhà, trong biên bản kiểm tra hiện trạng đất dân cư, đơn kê khai đăng ký quyền sử dụng đất cùng ngày không thể hiện trên đất có nhà cấp 4, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không thể hiện nhà trên đất, tại biên bản xác minh với UBND phường Xuân Sơn, thị xã Đông Triều cũng không xác định được Ni nhà và các tài sản trên đất được xây dựng khi nào, các con của ông Phúc đều thừa nhận xây dựng cho Ông Phúc. Do vậy có đủ căn cứ xác định chị P thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP V N T V (Vpbank) trên đất có nhà, công trình phụ, tường bao, cổng và một số cây cối của ông Nguyễn Mạnh Phúc, khi chị P thế chấp quyền sử dụng đất ông Phúc hoàn toàn không biết việc thế chấp. Như vậy có đủ căn cứ xác định chị P "Thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền và nghĩa vụ của mình; Quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".

[5] Về án phí: Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; bị đơn anh T, chị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Về chi phí xem xét, thẩm định Ngân hàng TMCP V N T V tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tài sản nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 317, 320, 323, 325, 466, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng; Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1, 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326 của 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:

1. Nghĩa vụ trả nợ: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ngân hàng TMCP V N T V (VPBank), buộc anh Nguyễn Văn T và chị N T P phải trả cho ngân hàng (VPbank) số tiền đối với từng hợp đồng tín dụng như sau:

Hợp đồng LD 1712110371172 (trên hệ thống ngân hàng LD 1735602142) ngày vay 22/12/2017 gốc phải trả 335.420.000đ, lãi trong hạn phải trả 3.703.757đ, lãi quá hạn phải trả 253.411.153đ, phạt chậm trả lãi 34.502.565đ. Tổng 627.037.475đ.

Hợp đồng LD 1723400047 ngày vay 23/8/2017 gốc phải trả 40.030.595đ, lãi trong hạn còn phải trả 2.977.812đ, lãi quá hạn phải trả 90.040.643đồng. Tổng 133.049.050đ.

Hợp đồng 237-P-221695 (qua thẻ) gốc phải trả 47.500.000đ, lãi phải trả 122.924.348, tổng 170.424.348đ.

Tổng số tiền anh T, chị Phương phải trả cho ngân hàng TMCP V N T V (VPBank) của 03 hợp đồng là: 930.510.873đ.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, anh Nguyễn Văn T và chị N T P tiếp tục phải chịu lãi suất phát sinh đối với khoản tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ và các văn bản tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ gốc và nợ lãi.

2. Xử lý tài sản bảo đảm:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP V N T V trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ số tiền 627.037.475đ phát sinh từ Hợp đồng LD 1712110371172 (trên hệ thống ngân hàng LD 1735602142) ngày vay 22/12/2017 thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất của chị P số Y 737228 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/12/2003 mang tên N T P diện tích 208,0 m², diện tích đo đạc thực tế là 199,6m² (việc giảm đi 8,4 m² xác định là do sai số khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tại Thôn Xuân Viên 4, xã Xuân Sơn, huyện Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh trên đất có nhà cấp 04, công trình phụ, tường bao phía sau và một số cây của ông Nguyễn Mạnh Phúc.

Trường hợp khi xử lý tài sản thế chấp không đủ để trả khoản nợ trên thì anh T, chị P phải tiếp tục trả cho ngân hàng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ.

Trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp nếu thừa thì ngân hàng VPBank trả lại tiền cho anh T, chị P.

2.2 Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ngân hàng B về việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của chị P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 737228 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/12/2003 mang tên N T P diện tích 208,0 m², diện tích đo đạc thực tế là 199,6m² (việc giảm đi 8,4 m² xác định là do sai số khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tại Thôn Xuân Viên 4, xã Xuân Sơn, huyện Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh trên đất có nhà cấp 04, công trình phụ, tường bao phía sau và một số cây của ông Nguyễn Mạnh Phúc để thu hồi 02 khoản nợ theo Hợp đồng LD 1723400047 ngày vay 23/8/2017. Tổng 133.049.050đ. Hợp đồng 237-P-221695 (qua thẻ) Tổng 170.424.348đ.

3. Về án phí:

- Bị đơn anh Nguyễn Văn T, chị N T P phải chịu 39.915.326đ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Trả lại cho nguyên đơn ngân hàng B 19.000.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/0002240 ngày 23/11/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Miện, tỉnh Hải Dương.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn, người có quyền lợi và 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./.

Theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Thanh Miện;
- Chi cục THADS huyện Thanh Miện;
- Nguyên đơn, bị đơn;
- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

An Văn Khoái