

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN VINH BẢO  
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

Bản án số: 04/2021/KDTM-ST  
Ngày 30-7-2021  
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VB, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Thương Huyền

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Nguyễn Văn Quyết

Bà Nguyễn Thị Tâm

**- Thư ký phiên toà:** Bà Phạm Thị Ly Ly - Thư ký Toà án nhân dân huyện VB, thành phố Hải Phòng.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện VB tham gia phiên toà:** Ông Lê Văn Huy - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện VB, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2021/TLST-KDTM ngày 01 tháng 4 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2021/QĐXXST-KDTM ngày 01 tháng 7 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* NN NN và PTNT VN ; địa chỉ: Số Z, LH, phường TC, quận BD, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T - Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn T - Giám đốc Phòng giao dịch CH, NN NN và PTNT VN - Chi nhánh NAD Hải Phòng; ông T có mặt.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Vũ Anh T và bà Vũ Thị M ; cùng trú tại: Thôn PT, xã VP, huyện VB, thành phố Hải Phòng; ông T , bà M ; có mặt.

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

1. Vợ chồng ông Vũ Văn H và bà Nguyễn Thị B ; nơi trú tại: Thôn PT, xã VP, huyện VB, thành phố Hải Phòng. Người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Văn H - bà Nguyễn Thị B ; ông H vắng mặt; bà B có mặt.

2. Bà Vũ Thị Q; nơi cư trú: Thôn PT, xã VP, huyện VB, thành phố Hải Phòng; có mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn là NN NN và PTNT VN, do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 06 tháng 6 năm 2019, NN NN và PTNT VN, chi nhánh VB Đông Hải Phòng - Phòng giao dịch CH, nay là NN NN và PTNT VN, chi nhánh NAD Hải Phòng - Phòng giao dịch CH theo Quyết định số 1189/QĐ-NHNo-TCTL ngày 19-6-2020 của Tổng giám đốc Agribank “Về thay đổi tên gọi, chi nhánh quản lý phòng giao dịch”, có ký hợp đồng tín dụng số 2107LAV201901682 (nay số hợp đồng tín dụng là 2118LAV202000914) với nội dung: Ngân hàng cho ông Vũ Anh T vay số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), loại tiền vay: VND; mục đích sử dụng tiền vay: Vợ chồng ông T, bàM kinh doanh vật liệu xây dựng; thời hạn vay 01 năm; lãi suất vay: 10,5%/năm; thời hạn vay 12 tháng kể từ khi ông Vũ Anh T rút tiền vay lần đầu tiên theo hợp đồng tín dụng là ngày 06-6-2019; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Phương thức áp dụng lãi suất điều chỉnh: Lãi suất cho vay được điều chỉnh tăng, giảm theo quy định của Ngân hàng và Giám đốc Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh VB Đông Hải Phòng (nay là Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh NAD Hải Phòng) theo từng thời kỳ. Thời hạn trả gốc: 01 năm/kỳ, trả lãi: Theo tháng. Để đảm bảo nghĩa vụ hoàn trả vốn vay và các chi phí liên Q n phát sinh theo hợp đồng nói trên, bên vay vốn được bảo lãnh bằng tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số 2107VP201900083/HĐTC ngày 06-6-2019 giữa vợ chồng ông Vũ Văn Hữu, bà Nguyễn Thị B (Bên thế chấp) và NN NN và PTNT VN, chi nhánh VB Đông Hải Phòng - Phòng giao dịch CH (Nay là NN NN và PTNT VN, chi nhánh NAD Hải Phòng - Phòng giao dịch CH) (Bên nhận thế chấp). Tài sản thế chấp là toàn bộ giá trị quyền sử dụng 748m<sup>2</sup> đất và ngôi nhà cùng các tài sản khác gắn liền trên đất hiện tại cũng như hình thành trong tương lai tại thửa số 142, 162. Địa chỉ thửa đất: Thôn PT, xã VP, huyện VB, thành phố Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 375091 do Ủy ban nhân dân huyện VB cấp ngày 01-3-1997 đứng tên ông Vũ Văn Hữu. Giá trị định giá tài sản là 513.000.000đ (Năm trăm mười ba triệu đồng). Hợp đồng thế chấp này đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện VB, thành phố Hải Phòng. Sau khi ký kết các hợp đồng trên, Ngân hàng đã giải ngân cho ông T vay 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) vào ngày 06-6-2019. Đến nay, vợ chồng ông T trả Ngân hàng được 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) tiền gốc. Các lần trả tiền: Ngày 08-4-2021 trả 10.000.000 đồng; ngày 14-7-2021 trả 10.000.000 đồng. Ngân hàng đã chuyển số tiền vay sang nợ quá hạn từ ngày 06-6-2020. Tổng dư nợ tín dụng của vợ chồng ông T, bàM theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày 30-7-2021 bao gồm cả dư nợ gốc và dư nợ lãi, cụ thể như sau: Tiền gốc: 180.000.000 đồng, tiền lãi là 54.631.068 đồng, trong đó: Lãi trong

hạn là: 43.876.192 đồng, lãi quá hạn là: 10.754.877 đồng, tổng cộng: 234.631.068 đồng, vợ chồng ông T , bà M chưa trả cho Ngân hàng.

Kể từ khi bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng liên tục có thông báo và công văn đôn đốc nợ. Mặt khác Ngân hàng cũng đã mời vợ chồng ông T , bà M lên trụ sở NN NN và PTNT VN , chi nhánh NAD Hải Phòng để làm việc và thông báo về việc xử lý nợ, quản lý tài sản thế chấp, tuy nhiên vợ chồng ông T vẫn không hợp tác trả nợ. Việc vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo cam kết tại hợp đồng tín dụng của bên vay đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông T , bà M phải thanh toán trả số tiền gốc là: 180.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 30-7-2021 là 54.631.068 đồng, trong đó: Lãi trong hạn là: 43.876.192 đồng; lãi quá hạn là: 10.754.877 đồng; tổng cộng: 234.631.068 đồng và lãi phát sinh từ ngày 31-7-2021 đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ.

Trong quá trình thế chấp tài sản vợ chồng ông Vũ Văn Hữu, bà Nguyễn Thị B đã bán một phần đất cho bà Vũ Thị Q , bà Q đã xây nhà kiên cố trên diện tích đất này. Q xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì đất ở của vợ chồng ông H bà B là 730m<sup>2</sup>, giảm 18m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sở dĩ có sự chênh lệch số liệu giữa diện tích thực tế và diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do tính toán sai số học trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông H bán cho bà Q 65m<sup>2</sup> đất, diện tích còn lại là 665m<sup>2</sup>. Để đảm bảo công trình sử dụng cho các bên, trong trường hợp vợ chồng ông T , bà M không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đề nghị Tòa án tuyên phát mại tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số 2107VP201900083/HĐTC ngày 06-06-2019 giữa vợ chồng ông Vũ Văn H và bà Nguyễn Thị B (Bên thế chấp) và NN NN và PTNT VN , chi nhánh huyện VB Đông Hải Phòng - Phòng giao dịch CH (Bên nhận thế chấp). Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa số 142, 162, địa chỉ: Thôn PT, xã VP, huyện VB, thành phố Hải Phòng theo hiện trạng đất thực tế còn lại là 665m<sup>2</sup> như đã thẩm định để thu hồi vốn cho Ngân hàng theo đúng như cam kết. Trường hợp số tiền phát mại từ tài sản đảm bảo vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì vợ chồng ông T , bà M phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết khoản vay.

Tại bản tự khai, các biên bản khác và trong quá trình xét xử, bị đơn vợ chồng ông Vũ Anh T và bà Vũ Thị M thống nhất trình bày: Vào ngày 06-6-2019, vợ chồng bà có vay của NN NN và PTNT VN , chi nhánh VB Hải Phòng, Phòng giao dịch CH (nay là NN NN và PTNT VN , chi nhánh NAD Hải Phòng - Phòng giao dịch CH) số tiền là 200.000.000 đồng, lãi suất tại thời điểm giải ngân: 10,5%/năm, thời hạn vay 01 năm kể từ ngày giải ngân, mục đích: kinh doanh vật liệu xây dựng. Để đảm bảo nghĩa vụ hoàn trả vốn vay và các chi phí liên quan phát sinh theo hợp

đồng nói trên, vợ chồng ông bà đã thế chấp bằng tài sản theo hợp đồng thế chấp tài sản số 2107VP201900083/HĐTC ngày 06-6-2019 giữa vợ chồng ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị B (Bên thế chấp) và NN NN và PTNT VN , chi nhánh VB Hải Phòng - Phòng giao dịch CH (Bên nhận thế chấp). Tài sản thế chấp là toàn bộ giá trị quyền sử dụng 748m<sup>2</sup> đất và ngôi nhà cùng các tài sản khác gắn liền trên đất hiện tại cũng như hình thành trong tương lai tại thửa đất số 142, 162, địa chỉ: Thôn PT, xã VP, huyện VB, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 375091 do Ủy ban nhân dân huyện VB cấp ngày 01-3-1997 mang tên ông Vũ Văn Hữu. Do làm ăn không thuận lợi nên ông bà mới trả ngân hàng được 20.000.000 đồng tiền gốc. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông bà phải hoàn trả số tiền nợ gốc là: 180.000.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 30-7-2021 là 54.631.068 đồng, gồm lãi trong hạn là 43.876.192 đồng; lãi quá hạn là: 10.754.877 đồng và lãi phát sinh từ ngày 31-7-2021 đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ, ông bà đồng ý trả dần khoản vay gốc và lãi suất trong hạn, khoản lãi suất quá hạn vợ chồng ông bà xin ngân hàng.

Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp vợ chồng ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Tại bản tự khai, các văn bản khác và trong quá trình xét xử, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Vũ Văn H và bà Nguyễn Thị B , ông H ủy quyền cho bà B thống nhất trình bày: Ngày 06-6-2019, vợ chồng ông bà có ký hợp đồng thế chấp tài sản số 2107VP201900083/HĐTC với NN NN và PTNT VN , chi nhánh VB Đông Hải Phòng - Phòng giao dịch CH, nay là NN NN và PTNT VN , chi nhánh NAD Hải Phòng - Phòng giao dịch CH, nhằm bảo lãnh khoản vay của vợ chồng ông Vũ Anh T bà Vũ Thị M với Ngân hàng. Do ông Vũ Anh T là em ruột ông Vũ Văn H nên từ năm 2009 vợ chồng ông bà đã tự nguyện dùng tài sản là nhà đất ở của mình tại thôn PT, xã VP, huyện VB, thành phố Hải Phòng thế chấp cho Ngân để đảm bảo khoản vay tín dụng của vợ chồng ông T và bà M . Tài sản thế chấp là toàn bộ giá trị quyền sử dụng 748m<sup>2</sup> đất và ngôi nhà cùng các tài sản khác gắn liền trên đất hiện tại cũng như hình thành trong tương lai tại thửa đất số 142, 162, địa chỉ: Thôn PT, xã VP, huyện VB, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 375091 do Ủy ban nhân dân huyện VB cấp ngày 01-3-1997 đứng tên ông Vũ Văn Hữu. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T bà M phải trả số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 30-7-2021 là 234.631.068 đồng và lãi phát sinh từ ngày 31-7-2021 đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Quá trình quản lý tài sản thế chấp, năm 2014 vợ chồng ông bà đã bán cho bà Vũ Thị Q một phần đất về phía Đông (Giáp ngõ

xóm). Sau đó, bà Q đã xây dựng công trình kiên cố trên diện tích đất này. Diện tích bán cho bà Q là  $65\text{m}^2$ , đất ở còn lại của vợ chồng ông bà là  $665\text{m}^2$ . Trong trường hợp vợ chồng ông T bàM không thanh toán trả nợ cho ngân hàng theo cam kết, ngân hàng đề nghị Tòa án phát mại tài sản đã thế chấp để thu hồi vốn cho Nhà nước vợ chồng ông bà đồng ý phát mại tài sản toàn bộ công trình xây dựng trên diện diện tích còn lại của gia đình là  $665\text{m}^2$  về phía Tây. Mốc giới cụ thể: Phía Bắc giáp ngõ xóm kích thước: 14,0m; 24,0m; phía Nam giáp hộ ông Thiệu kích thước, 12,0m; 12,00m; phía Tây giáp ngõ xóm kích thước: 19,5m, phía Đông giáp phần đất bà Q kích thước: 16,50m.

Tại bản tự khai, các văn bản khác và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Q trình bày: Vào năm 2014, bà có mua của vợ chồng ông Vũ Văn H bà Nguyễn Thị B một phần đất tại thửa số 142, 162, thôn PT, xã VP, huyện VB, thành phố Hải Phòng. Tại giấy tờ mua bán thể hiện, bà mua diện tích đất chiều ngang mặt đường giáp ngõ xóm là 04m, chiều dài hết đất. Hai bên chuyển nhượng đất cho nhau không thông qua chính quyền địa phương vì mảnh đất của vợ chồng ông Hữu, bà B đã thế chấp cho NN NN và PTNT VN, chi nhánh VB Đông Hải Phòng để đảm bảo khoản vay tín dụng của vợ chồng ông T, bàM. Sau đó, bà đã xây dựng một ngôi nhà mái bằng và công trình phụ trên đất. Toàn bộ đất ở của gia đình bà theo khảo sát tích thực tế hiện nay là  $65\text{m}^2$ . Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T, bàM phải thanh toán trả nợ theo hợp đồng tín dụng và đề nghị phát mại tài sản tài sản nhà, đất đứng tên ông Vũ Văn H bà đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho bà theo quy định của pháp luật.

Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: Tài sản thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 375091 do Ủy ban nhân dân huyện VB cấp ngày 01-3-1997 đứng tên ông Vũ Văn H có diện tích đất là  $748\text{m}^2$ , số thửa 142, 162. Địa chỉ thửa đất: Thôn PT, xã VP, huyện VB, thành phố Hải Phòng. Khi xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích thực tế là  $730\text{m}^2$  (giảm  $18\text{m}^2$  so với giấy giấy nhận quyền sử dụng đất). Tài sản trên đất: Về phía Đông (giáp ngõ xóm) bà Vũ Thị Q đã xây dựng công trình nhà chính đồ mái bằng, bê tông cốt thép, nhà vệ sinh đồ mái bằng, lán lợp tôn, sân bê tông trên diện tích đất là  $65\text{m}^2$ . Diện tích đất ở của gia đình ông Hữu, bà B theo hiện trạng còn lại là  $665\text{m}^2$ , tài sản trên đất gồm có: 01 nhà mái bằng lợp tôn chống nóng, 01 nhà ngang, 01 nhà tắm, 01 nhà vệ sinh, 01 lán để đồ, 01 bếp, 01 khu chăn nuôi. Các đương sự chấp nhận hiện trạng thực tế  $730\text{m}^2$  đất và không có ý kiến gì khác.

Về kết quả định giá tài sản: Theo yêu cầu của nguyên đơn, ngày 26-5-2021 Hội đồng định giá đã tiến hành định giá phần đất và công trình xây dựng của bà Vũ Thị Q như sau: Đất ở  $65\text{m}^2$  trị giá 97.500.000 đồng; vật kiến trúc gồm: nhà 01 tầng khung bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép, tường xây gạch chỉ 110, móng

bằng bê tông cốt thép, có khu phụ trị giá: 284.365.070 đồng; lán lợp tôn kẽm phía trước nhà, tường xây 110 xây quây, trên tường vẩy lưới sắt, vẩy tôn kẽm, trụ cổng xây gạch chỉ, cánh cổng sắt trị giá: 10.358.352 đồng; lán lợp tôn kẽm phía sau nhà, tường xây 110 xây quây, vẩy tôn kẽm, nền vữa xi măng, dưới xây hố ga trị giá 10.411.894 đồng. Tổng tài sản vật kiến trúc trên đất của bà Vũ Thị Q là 305.135.325 đồng. Các đương sự không có ý kiến gì về kết quả của Hội đồng định giá.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng đồng thời phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về: Thời hiệu khởi kiện, thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định Q n hệ pháp luật tranh chấp, cũng như các hoạt động tố tụng khác; về việc thu thập chứng cứ, việc xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên Q n. Nguyên đơn chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên Q n chấp hành chưa đầy đủ quyền và nghĩa vụ. Tuy nhiên vi phạm này của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên Q n không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

Về việc giải quyết vụ án: Đối với hợp đồng tín dụng, nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng tín dụng trên cơ sở tự nguyện, việc ký kết hợp đồng đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Vợ chồng T, bà M thừa nhận vay vốn ngân hàng về kinh doanh vật liệu xây dựng, thu lợi nhuận. Quá trình thực hiện bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 4, khoản 2 Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng đã được sửa đổi bổ sung năm 2017; Điều 306 Luật thương mại; khoản 1 Điều 4, Điều 21, Điều 56, Điều 58, Điều 68, Điều 71 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; các Điều 116, 117, 118, 119, 274, 275, 280, 292, 293, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 351, 357, 398, 463, 466, 468, 500, 502, 688 Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai; khoản 1 Điều 30, Điều 35, Điều 39; Điều 147, Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 6, Điều 26 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của NN NN và PTNT VN . Buộc vợ chồng ông Vũ Anh T bà Vũ Thị M phải trả nợ NN NN và PTNT VN số tiền vay tính đến ngày 30-7-2021 như sau: Tiền gốc: 180.000.000 đồng, tiền lãi: 54.631.068 đồng; trong đó: Lãi trong hạn là: 43.876.192 đồng; lãi quá hạn là: 10.754.877 đồng; tổng cộng: 234.631.068 đồng và lãi phát sinh từ ngày 31-7-2021 cho đến khi

trả xong các khoản nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất quy định trong Hợp đồng tín dụng số 2107LAV201901682 ngày 06-6-2019 (nay số hợp đồng tín dụng là 2118LAV202000914) đã ký giữa Ngân hàng và ông Vũ Anh T .

Đối với hợp đồng thế chấp tài sản số 2107VP201900083/HĐTC ngày 06-06-2019 giữa ông Vũ Văn Hữu, bà Nguyễn Thị B (Bên thế chấp) và NN NN và PTNT VN , chi nhánh huyện VB Đông Hải Phòng - Phòng giao dịch CH (Bên nhận thế chấp) đã được chứng thực và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện VB. Q xem xét thẩm định tại chỗ thì thấy bà Vũ Thị Q đã xây dựng công trình nhà chính và công trình phụ kiên cố về phía Đông trên diện tích đất là 65m<sup>2</sup>. Công trình xây dựng theo hiện trạng đất của gia đình ông Hữu, bà B còn lại là 665m<sup>2</sup>. Tuy nhiên các bên đương sự đều thống nhất không phát mại phần diện tích đất 65m<sup>2</sup> đã bán cho bà Vũ Thị Q . Vì vậy, trường hợp vợ chồng ông Vũ Anh T và bà Vũ Thị M không trả được nợ cho NN NN và PTNT VN thì chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, phát mại tài sản thế chấp theo hiện trạng đất ở của gia đình ông Hữu, bà B còn lại là 665m<sup>2</sup> và ngôi nhà cùng các tài sản khác gắn liền trên diện tích đất này, tại thửa đất số 142, 162. Địa chỉ: Thôn PT, xã VP, huyện VB, thành phố Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 375091 do Ủy ban nhân dân huyện VB cấp ngày 01-3-1997 đứng tên ông Vũ Văn H để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Sau khi phát mại tài sản bảo đảm, nếu số tiền thu được dùng để trả nợ cho Ngân hàng còn thừa thì trả lại cho vợ chồng ông Vũ Văn H và bà Nguyễn Thị B ; nếu thiếu thì vợ chồng ông Vũ Anh T và bà Vũ Thị M phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán phần còn thiếu cho Ngân hàng.

Về án phí: NN NN và PTNT VN không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, vợ chồng ông Vũ Anh T và bà Vũ Thị M phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định. Hoàn trả lại Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Về chi phí tố tụng: Chấp nhận sự tự nguyện của Ngân hàng về việc nhận chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Về Q n hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Vợ chồng ông Vũ Anh T và bà Vũ Thị M có hộ khẩu thường trú và sinh sống tại thôn PT, xã VP, huyện VB, thành phố Hải Phòng. Theo hợp đồng tín dụng vợ chồng ông T vay vốn để kinh doanh vật liệu xây dựng thu lợi nhuận. Đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận. Việc NN NN và PTNT VN khởi kiện đối với

ông Vũ Anh T và bà Vũ Thị M trong thời hạn pháp luật quy định. Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là vụ án kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện VB, thành phố Hải Phòng.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Văn H có văn bản ủy quyền cho bà Nguyễn Thị B. Tại phiên tòa, ông H vắng mặt, bà B có mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Vũ Văn Hữu.

- Về nội dung vụ án:

[3] Xét hợp đồng tín dụng số 2107LAV201901682 (nay số hợp đồng tín dụng là 2118LAV202000914) ngày 06 tháng 6 năm 2019. Ông Vũ Anh T là người đã trực tiếp ký hợp đồng tín dụng nêu trên với NN NN và PTNT VN, chi nhánh VB Đông Hải Phòng, nay là NN NN và PTNT VN chi nhánh NAD Hải Phòng, để vay số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng); loại tiền vay: VND; mục đích sử dụng tiền vay theo hợp đồng đã ký kết để vợ chồng ông T, bà M kinh doanh vật liệu xây dựng thu lợi nhuận; thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ông T rút tiền vay lần đầu tiên theo Hợp đồng tín dụng là ngày 06-6-2019; lãi suất vay trong hạn: 10,5%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Thời hạn trả gốc: 01 năm/kỳ; trả lãi: Theo tháng. Về hình thức và nội dung của hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa Ngân hàng và ông T phù hợp với quy định tại các Điều 351, 357, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng đã được sửa đổi bổ sung năm 2017; khoản 2 Điều 11 của Quyết định số 20/2014/VBHN-NHNN ngày 22 tháng 5 năm 2014 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc ban hành quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng. Do vậy hợp đồng tín dụng số 2107LAV201901682, (nay số hợp đồng tín dụng là 2118LAV202000914) ngày 06 tháng 6 năm 2019 có hiệu lực pháp luật, các bên phải thực hiện theo hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, đến thời hạn trả nợ, vợ chồng ông T không thanh toán trả nợ Ngân hàng như cam kết. Đến nay, vợ chồng ông T mới trả Ngân hàng được 20.000.000 tiền gốc, chưa trả tiền lãi. Từ ngày 06-6-2020, bên vay đã phát sinh nợ quá hạn khoản vay gốc và không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Như vậy vợ chồng ông T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng. Vì vậy, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ của hợp đồng tín dụng sang nợ quá hạn và khởi kiện yêu cầu xử lý nợ là phù hợp với sự thỏa thuận của các bên tại Điều 9 của hợp đồng tín dụng và khoản 2 Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng.

[4] Về yêu cầu trả nợ gốc và lãi của nguyên đơn: Để chứng minh cho yêu cầu của mình, nguyên đơn cung cấp bảng tính lãi trong hạn, lãi quá hạn tại hợp đồng tín dụng. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả tiền lãi phù hợp với chính sách lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ, quy định lãi suất cho vay trong hệ thống của Ngân hàng. Lãi suất quá hạn được áp dụng bằng 150% mức lãi suất trong hạn.

Dư nợ gốc tính lãi phù hợp với quy định của pháp luật. Xét thỏa thuận về mức lãi suất vay, lãi suất quá hạn của các bên là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả số tiền vay gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng là có căn cứ phù hợp với quy định tại các Điều 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; Điều 91; Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng (đã được sửa đổi bổ sung năm 2017). Việc bị đơn đề nghị xin số tiền lãi quá hạn, không có căn cứ, nên không được chấp nhận. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của NN NN và PTNT VN . Buộc vợ chồng ông Vũ Anh T và bà Vũ Thị M phải trả cho Ngân hàng số tiền vay gốc còn lại theo hợp đồng tín dụng là: 180.000.000 đồng; tiền lãi tính đến ngày 30-7-2021 là 54.631.068 đồng; trong đó: Lãi trong hạn là: 43.876.192 đồng, lãi quá hạn là: 10.754.877 đồng và lãi phát sinh từ ngày 31-7-2021 cho đến khi trả xong các khoản nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất quy định trong hợp đồng tín dụng.

[5] Xét hợp đồng thế chấp tài sản: Hợp đồng thế chấp tài sản số 2107VP201900083/HĐTC ngày 06-06-2019 được dùng bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng số 2107LAV201901682 (nay số hợp đồng tín dụng là 2118LAV202000914) ngày 06 tháng 6 năm 2019 giữa bên thế chấp là vợ chồng ông Vũ Văn H và bà Nguyễn Thị B , bên nhận thế chấp là Ngân hàng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng 748m<sup>2</sup> đất và ngôi nhà cùng các tài sản khác gắn liền trên đất hiện tại cũng như hình thành trong tương lai tại thửa số 142, 162. Địa chỉ: Thôn PT, xã VP, huyện VB, thành phố Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 375091, do Ủy ban nhân dân huyện VB cấp ngày 01-3-1997 đứng tên ông Vũ Văn Hữu. Hợp đồng thế chấp này đã được chứng thực và đăng ký thế chấp tài sản tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện VB, thành phố Hải Phòng. Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ, diện tích đất là 730m<sup>2</sup>, giảm 18m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo các đương sự cung cấp và Q xácM thì thấy kích thước các cạnh thửa đất không thay đổi, vợ chồng ông Hữu, bà B sử dụng đúng ranh giới, tuy nhiên diện tích giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do tính toán sai số học trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tài sản trên đất thể hiện: Về phía Đông (giáp ngõ xóm), bà Vũ Thị Q đã xây dựng 01 nhà mái bằng bê tông cốt thép và công trình phụ trên diện tích là đất là 65m<sup>2</sup>. Diện tích 665m<sup>2</sup> đất còn lại (về phía Tây) vợ chồng ông Hữu, bà B đang quản lý, trên đất có các công trình sau: 01 nhà mái bằng lợp tôn chống nóng, 01 nhà ngang, 01 nhà tắm, 01 nhà vệ sinh, 01 nhà bếp, 01 khu nhà chăn nuôi và 01 lán để đồ. Hội đồng định giá đã tiến hành định giá tài sản tài sản trên đất của bà Vũ Thị Q như sau: Nhà 01 tầng khung bê tông cốt thép trị giá 284.365.070 đồng; lán lợp tôn kém phía trước nhà trị giá 10.358.352 đồng; lán lợp tôn kém phía sau nhà trị giá 10.411.894 đồng; 65m<sup>2</sup> đất có giá trị là 97.500.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất đề nghị Tòa án không xem xét đến tài sản trên diện tích đất

65m<sup>2</sup> mà vợ chồng ông Hữu, bà B đã bán cho bà Vũ Thị Q đồng thời chấp nhận hiện trạng thực tế đối với diện tích 730m<sup>2</sup> đất và không có ý kiến gì khác.

[6] Về yêu cầu xử lý hợp đồng thế chấp tài sản của nguyên đơn: Vợ chồng ông Vũ Văn Hữu, bà Nguyễn Thị B đã tự nguyện đem tài sản nói trên bảo đảm nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay nợ cả gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, các khoản phí khác phát sinh (nếu có). Hợp đồng thế chấp này đã được chứng thực và được đăng ký giao dịch bảo đảm có nội dung, hình thức phù hợp quy định tại các Điều 298, 319, 398, 500, 502 Bộ luật Dân sự và Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai. Vợ chồng ông Hữu, bà B khẳng định tài sản thế chấp là của vợ chồng ông bà, mục đích của hợp đồng thế chấp không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hợp đồng thế chấp tài sản số 2107VP201900083/HĐTC ngày 06-06-2019 có hiệu lực pháp luật, vợ chồng ông Hữu, bà B phải thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp tài sản này. Nếu vợ chồng ông Vũ Anh T bà Vũ Thị M không trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký kết thì chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, phát mại toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất thực tế còn lại là 665m<sup>2</sup>, mốc giới cụ thể như sau: Phía Bắc giáp ngõ xóm, kích thước 14.00m; 24,00m; phía Nam giáp hộ ông Thiệu, kích thước 12,00m; 22,00m; phía Tây giáp ngõ xóm, kích thước 19,50; phía Đông giáp phần đất ở của bà Vũ Thị Q , kích thước 16,50m (có sơ đồ kèm theo) để thu hồi nợ là đúng với sự thỏa thuận, phù hợp với Điều 298, 319, 398, 500, 502 Bộ luật Dân sự và Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai và các Điều 21, 56, 58, 68, 71 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

[7] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả nợ được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí mà bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

[8] Về chi phí tố tụng: NN NN và PTNT VN , chi nhánh NAD Hải Phòng nhận chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ngân hàng đã nộp đủ và không yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

[9] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119, 274, 275, 280, 292, 293, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 351, 357, 398, 463, 466, 468, 500, 502, Điều 688 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng đã được sửa đổi bổ sung năm 2017;

Căn cứ Điều 306 Luật thương mại;

Căn cứ Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai;

Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 35, Điều 39; Điều 147, Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 6, khoản 2 Điều 26 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của NN NN và PTNT VN .

Buộc vợ chồng ông Vũ Anh T và bà Vũ Thị M phải trả cho NN NN và PTNT VN số tiền nợ gốc và tiền lãi của Hợp đồng tín dụng số 2107LAV201901682 (nay số hợp đồng tín dụng là 2118LAV202000914) ngày 06 tháng 6 năm 2019 với tổng số tiền là 234.631.068 đồng (Hai trăm ba mươi tư triệu, sáu trăm ba một nghìn, không trăm sáu mươi tám đồng). Cụ thể: Tiền gốc: 180.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 30-7-2021 là 54.631.068 đồng, trong đó: Lãi trong hạn là: 43.876.192 đồng, lãi quá hạn là: 10.754.877 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (31-7-2021), vợ chồng ông Vũ Anh T và bà Vũ Thị M 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 tín dụng số 2107LAV201901682 (nay số hợp đồng tín dụng là 2118LAV202000914) ngày 06 tháng 9 năm 2019 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. Nếu ông Vũ Anh T, bà Vũ Thị M không trả được nợ cho NN NN và PTNT VN thì NN NN và PTNT VN có quyền yêu cầu Cơ Quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản đã thế chấp để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm đã cam kết theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 2107VP201900083/HĐTC ngày 06 tháng 06 năm 2019 đã ký giữa vợ chồng ông Vũ Văn Hữu, bà Nguyễn Thị B - bên thế chấp và NN NN và PTNT VN, chi nhánh VB Đông Hải Phòng - Phòng giao dịch CH (nay là Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh NAD Hải Phòng - Phòng giao dịch CH) - bên nhận thế chấp. Tài sản thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo hiện trạng đất thực tế còn lại là 665m<sup>2</sup>. Diện tích bao gồm các điểm: 6;7;8;3;4;5 (Có sơ đồ kèm theo). Kích thước cụ thể: Phía Bắc giáp ngõ xóm, kích thước: 14,00; 24,00m; phía Nam giáp hộ ông Thiệu, kích thước: 12,00m; 22,00m; phía Tây giáp ngõ xóm, kích thước: 19,50m; phía Đông giáp đất ở bà Vũ Thị Q, kích thước: 16,50m; thuộc thửa số 142, 162. Địa chỉ thửa đất: Thôn PT, xã VP, huyện VB, thành phố Hải Phòng,

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 375091 do Ủy ban nhân dân huyện VB cấp ngày 01-3-1997 đứng tên ông Vũ Văn Hữu.

Sau khi phát mại tài sản bảo đảm, nếu số tiền thu được dùng để trả nợ cho Ngân hàng còn thừa thì trả lại cho vợ chồng ông Vũ Văn H và bà Nguyễn Thị B ; nếu thiếu thì vợ chồng ông Vũ Anh T và bà Vũ Thị M phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán phần còn thiếu cho Ngân hàng.

**3. Về án phí:**

NN NN và PTNT VN không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng 5.876.000 đồng (Năm triệu, tám trăm bảy mươi sáu nghìn đồng), tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện VB theo biên lai thu số 0017546 ngày 01 tháng 4 năm 2021.

Vợ chồng ông Vũ Anh T , bà Vũ Thị M phải chịu 11.731.553 đồng (Mười một triệu, bảy trăm ba một nghìn, năm trăm năm mươi ba đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

4. Về chi phí tố tụng: NN NN và PTNT VN nhận chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, Ngân hàng đã nộp đủ chi phí nên không xem xét giải quyết.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên Q n có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trong 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 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- TAND TP Hải Phòng;
- VKSND huyện VB,  
TP Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- Chi Cục Thi hành án dân sự  
huyện VB;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

**Nguyễn Thị Thương Huyền**