

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CẨM GIÀNG  
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 08/2020/DS-ST

Ngày: 24/9/2020.

V/v: “ Tranh chấp hợp đồng tín  
dụng; Hợp đồng thế chấp”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẨM GIÀNG – TỈNH HẢI DƯƠNG**

**- Thành phần hội đồng xét xử gồm có**

***Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:*** Bà Phạm Thuý Hằng

***Các Hội thẩm nhân dân:*** Ông Đào Văn Hoàn và bà Lê Thị Thao.

**- *Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà:*** Ông Trần Mạnh Hà - Thư ký Toà  
án nhân dân huyện Cẩm Giàng.

**- *Đại diện VKSND huyện Cẩm Giàng tham gia phiên toà:*** Bà Tổng Thị Ngọc  
Ánh - Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng,  
tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 11/2020/TLST-  
DS ngày 06/7/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng thế chấp, Hợp đồng tín dụng”  
theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/20/QĐST-DS ngày 25/8/2020, Quyết  
định hoãn phiên tòa số 10/2020/QĐST-DS ngày 14/9/2020, giữa các đương sự:

**1 - Nguyên đơn:** Ngân hàng

Trụ sở chính: Số 266-268, đường N, phường 8, quận 3, TP Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà D - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà V - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh

Người được ủy quyền lại: Ông T - Chức vụ: Trưởng phòng kiểm soát rủi  
ro.(có mặt)

**2 - Bị đơn:** Ông H, sinh năm 1971 và bà M, sinh năm 1971.(đều có mặt)

ĐKKHKT và trú tại: Thôn C, xã C, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:***

Yêu cầu thứ nhất: Ngày 22/7/2016, ông H, bà M và Ngân hàng (viết tắt là S) đã ký hợp đồng tín dụng số LD1620400031. Theo hợp đồng, ông H bà M đề nghị và được S chấp thuận cho vay số tiền là 500.000.000đồng để thanh toán tiền xây nhà. Lãi suất trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày ký hợp đồng là 9%/năm. Lãi suất được ghi cụ thể trên từng giấy nhận nợ. Thời hạn vay là 120 tháng. Thời điểm trả hết nợ là ngày 22/7/2026. Phương thức trả nợ như sau: Một tháng phải trả nợ một lần. Mỗi kỳ trả 4.166.000đồng. Kỳ cuối trả 4.246.000đồng. Để đảm bảo khoản vay trên, cùng ngày 22/7/2016, ông H bà M và S đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LD1620400031/A và LD1620400031/B. Theo đó, ông H bà M thế chấp cho S hai tài sản gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 03, diện tích 140m<sup>2</sup>. Đất đã được UBND huyện Cẩm Giàng cấp giấy CNQSDĐ số BD854337, số vào sổ cấp GCN là CH00132/CA-CG ngày 15/12/2010.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 53-1 có diện tích 99m<sup>2</sup>. Đất đã được UBND huyện Cẩm Giàng cấp giấy CNQSDĐ số CD794480, số vào sổ cấp GCN là CH01456/CA-CG ngày 04/02/2016.

Địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã C, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương và đều mang tên ông H và bà M.

Hợp đồng thế chấp có công chứng tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Hải Dương. Có được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cẩm Giàng.

Các bên tham gia ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

Quá trình thực hiện hợp đồng, S đã giải ngân cho ông H bà M vay số tiền là 500.000.000đồng theo giấy nhận nợ ngày 25/7/2016. Kể từ ngày phải thanh toán khoản tiền vay theo hợp đồng, ông H bà M đã thanh toán được một số tiền gốc và tiền lãi phát sinh. Đến kỳ trả nợ vào ngày 23/4/2019, ông H bà M không thanh toán được tiền cho S như đã ký kết và khoản vay chuyển sang nợ quá hạn.

Tính đến ngày 24/9/2020, ông H bà M còn nợ S số tiền gốc là 359.188.000đồng, tiền nợ lãi trong hạn là 63.330.343đồng, tiền nợ lãi quá hạn là 2.591.985đồng.

Do ông H bà M đã vi phạm cam kết trả nợ theo hợp đồng đã ký nên S yêu cầu khách hàng phải thanh toán trước hạn. Đề nghị Tòa án buộc ông H bà M phải thanh toán trả cho S số tiền gốc và lãi nêu trên. Ông H bà M còn tiếp tục phải thanh toán tiền lãi phát sinh kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/9/2020) cho đến khi tất toán khoản nợ với lãi suất theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Trong trường hợp ông H bà M không thanh toán được khoản nợ trên cho S, đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là tài sản 1 và tài sản 2 cùng toàn bộ tài sản của ông H, bà M có trên hai thửa đất trên để thu hồi nợ cho S. Trong trường hợp số tiền xử lý tài sản thế chấp mà không thanh toán đủ cho S, buộc ông H bà M phải tiếp tục thanh toán cho đến khi tất toán khoản nợ. Nếu còn dư sẽ hoàn trả cho ông H bà M.

Yêu cầu thứ hai: Ngày 29/11/2016, ông Trần Đình H ký kết với S 01 giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kiêm hợp đồng. Ông H đã có số tài khoản là 030032608384 mở tại Ngân hàng S. Thẻ này dành cho khách hàng đã có tài khoản thanh toán tại S. Theo đó, hạn mức tín dụng của thẻ là 20.000.000đồng. Quá trình sử dụng tài khoản thẻ nêu trên, ông H đã thực hiện nhiều giao dịch rút tiền từ tài khoản thẻ tín dụng và chuyển tiền trả vào tài khoản của thẻ tín dụng. Tính đến ngày 05/9/2019, số dư nợ trên tài khoản thẻ tín dụng của ông H là 17.919.303đồng và chưa thanh toán cho S. Do quá hạn thanh toán và chủ thẻ không thực hiện các giao dịch từ tài khoản thẻ tín dụng nên S đã khóa thẻ tín dụng này. **Tính đến ngày 24/9/2020, ông H còn nợ S số tiền đã giao dịch từ tài khoản thẻ tín dụng là 17.402.471đồng, tiền nợ lãi là 7.452.384đồng.** S yêu cầu ông H phải thanh toán trả cho S số tiền trên. Trong trường hợp ông H không thanh toán được khoản nợ gốc và lãi từ giao dịch thẻ tín dụng nêu trên, **ông H còn tiếp tục phải chịu tiền lãi trên số tiền nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại** giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kiêm hợp đồng ngày 29/11/2016 cho đến khi tất toán xong khoản nợ.

***Quá trình giải quyết tại Tòa án, bị đơn - anh H và chị M trình bày:*** Anh H chị M ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng(viết tắt là S) vay số tiền 500.000.000đồng để thanh toán tiền xây nhà. Anh chị đã nhận đủ số tiền 500.000.000đồng và sử dụng đúng mục đích. Anh chị không thắc mắc về Hợp đồng tín dụng đã ký kết với S. Sau khi ký hợp đồng, anh chị đã thanh toán tiền đúng như đã cam kết. Cho đến tháng 5 năm 2019, do hoàn cảnh gia đình có khó khăn, công việc làm ăn không thuận lợi, anh chị lại bị bệnh tật nên thường phải đi bệnh viện điều trị. Từ đó, anh chị không thanh toán được nợ cho S như đã cam kết. Đối với yêu cầu khởi kiện của S, anh chị chấp nhận về việc phải thanh toán tiền còn nợ sau khi anh chị và S đã đối chiếu công nợ với nhau. Anh chị đề nghị S cho anh chị trả dần số tiền gốc, có bao nhiêu anh chị sẽ cố gắng thanh toán bấy nhiêu, giảm tiền lãi trong hạn và miễn tiền lãi quá hạn cho anh chị. Hiện nay, gia đình anh chị đang hết sức khó khăn, nguồn thu nhập rất thấp thậm chí không có thu nhập trong thời gian dài.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, anh chị đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản với S. Theo hợp đồng thế chấp, anh chị thế chấp tài sản là quyền sử dụng hai thửa đất

thửa đất số 76 và 53-1, tờ bản đồ số 03, đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ mang tên H và M. Địa chỉ thửa đất: Thôn Cao Xá, xã Cao An, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

Trên đất hiện nay có một nhà mái ngói diện tích 128,6m<sup>2</sup>; 01 mái tôn diện tích 14,2m<sup>2</sup>; 01 mái tôn diện tích 10,9m<sup>2</sup>; 01 sân bê tông diện tích 14,7m<sup>2</sup>; 01 sân gạch diện tích 75,6m<sup>2</sup>. Cổng ra vào có hai trụ cổng và mái cổng. Xung quang đất là tường rào xây cao 0.9m, hoa inox cao 1,3m ở phía trước, phía sau là tường xây cao 2,2m. Trên đất có một số cây cau, cây sấu và khế. Toàn bộ tài sản trên đất là của anh chị, không của ai khác. Hiện nay, trên nhà đất này chỉ có vợ chồng anh H, chị M cùng các con sinh sống, không có ai khác. Gia đình anh chị không có tranh chấp với các hộ liền kề. Khi anh chị thế chấp quyền sử dụng đất thì chỉ có đất trống, sau đó anh chị mới xây dựng các công trình trên đất như hiện nay.

Hợp đồng thế chấp được ký kết hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, không bị lừa dối. Hợp đồng có công chứng, có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp anh chị không thanh toán được khoản nợ nêu trên, S yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản để thu hồi nợ cho S thì anh chị cũng phải chấp nhận để cơ quan có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản chung của anh H chị M là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất để thu hồi nợ cho S. Trong trường hợp phát mại tài sản để thu hồi nợ cho S còn dư thì đề nghị thanh toán trả lại cho anh chị, nếu còn thiếu thì anh chị đồng ý tiếp tục trả nợ cho S theo Hợp đồng đã ký kết.

Về Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kiêm hợp đồng: Anh H có ký kết với S Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kiêm hợp đồng ngày 29/11/2016. Theo đó, anh H rút bao nhiêu tiền thì phải chịu nợ gốc và lãi bấy nhiêu. Đến nay anh H còn nợ S là 17.402.471 đồng tiền nợ gốc, 7.285.664 đồng tiền lãi. Số tiền nợ này anh H sẽ có trách nhiệm thanh toán cho S. Tuy nhiên, như đã trình bày ở trên, hiện tại gia đình anh đang rất khó khăn về kinh tế nên anh xin được trả tiền gốc, đề nghị S miễn cho anh toàn bộ số tiền lãi.

**Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và xác minh tại địa phương:** Các tài sản thế chấp là quyền sử dụng hai thửa đất có số thửa 76 và 53-1, tờ bản đồ số 03, đất đã được UBND huyện Cẩm Giàng cấp giấy CNQSDĐ mang tên H và M. Hai thửa đất nêu trên hiện tại không có ranh giới phân định với nhau. Hiện trạng diện tích đất của hai thửa đất nêu trên tăng lên so với diện tích đất được cấp trên giấy CNQSDĐ là 47,3m<sup>2</sup>. Nguyên nhân là do sai số do đo đạc, tính toán qua các thời kỳ. Trên đất hiện có một nhà mái ngói diện tích

128,6m<sup>2</sup>; 01 mái tôn diện tích 14,2m<sup>2</sup>; 01 mái tôn diện tích 10,9m<sup>2</sup>; 01 sân bê tông diện tích 14,7m<sup>2</sup>; 01 sân gạch diện tích 75,6m<sup>2</sup>. Cổng ra vào có hai trụ cổng và mái cổng. Xung quang đất là tường rào xây cao 0.9m, hoa inox cao 1,3m ở phía trước, phía sau là tường xây cao 2,2m. Trên đất có một số cây cau, cây sấu và khế. (có sơ đồ hiện trạng kèm theo). Các hộ gia đình giáp ranh đã có tường bao làm ranh giới, không có tranh chấp.

Tại phiên toà hôm nay: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn đã cho anh H chị M vay tổng số tiền là 500.000.000đ. Anh H chị M đã thanh toán được số tiền 140.812.000đ và tiền lãi phát sinh. Đề nghị Tòa án buộc anh H và chị M phải thanh toán trả nguyên đơn tổng số tiền theo hợp đồng tín dụng là 425.110.328đ. Trong đó tiền nợ gốc là 359.188.000đ, tiền nợ lãi trong hạn là 63.330.343đ, tiền nợ lãi quá hạn là 2.591.985đ. Trường hợp anh H, chị M không thanh toán được khoản nợ thì còn tiếp tục phải trả tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Yêu cầu anh H chị M bàn giao tài sản thế chấp là quyền sử dụng hai thửa đất cùng toàn bộ tài sản của anh chị có trên hai thửa đất cho nguyên đơn để nguyên đơn tự xử lý hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mại thu hồi nợ cho nguyên đơn.

Yêu cầu thứ hai: Đề nghị Tòa án buộc cá nhân anh H phải thanh toán trả nguyên đơn số tiền còn dư nợ thông qua thẻ tín dụng là 24.854.855đ, trong đó tiền nợ gốc là 17.402.471đ, tiền nợ lãi là 7.452.384đ. Trường hợp anh H không thanh toán được khoản nợ này thì còn tiếp tục phải trả tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc cho đến khi tất toán khoản nợ.

Anh H và chị M nhất trí với yêu cầu của S về khoản nợ gốc và lãi. Nhất trí thanh toán trả nợ cho S tiền nợ gốc nhưng cho anh chị thanh toán dần. Đề nghị miễn tiền lãi cho anh chị. Trường hợp anh chị không thanh toán được nợ, anh H chị M đồng ý bàn giao toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng hai thửa đất và tài sản của anh chị hiện có trên đất cho S để S xử lý thu hồi nợ.

Đối với số tiền anh H đã rút từ tài khoản thẻ tín dụng là nợ của riêng anh, anh sẽ có trách nhiệm thanh toán trả cho S tiền nợ gốc, đề nghị miễn tiền lãi cho anh. Hiện nay gia đình anh rất khó khăn, công việc làm không ổn định, thu nhập thấp. Vợ chồng yếu đau. Vì vậy, anh chị đề nghị S xem xét cho anh, đề nghị Tòa án miễn giảm tiền án phí cho anh chị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án và các đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi

thủ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án chấp hành đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật. Bị đơn chưa chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật.

Hướng giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng Điều 117, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320; Điều 325; Điều 429; Điều 463; Điều 466; Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 147 Bộ luật tố tụng 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; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc anh H và chị M phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật, buộc anh H phải trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ theo thẻ tín dụng và lãi phát sinh theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp anh H chị M không trả nợ đối với khoản nợ theo hợp đồng tín dụng, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm. Trong trường hợp phát mại tài sản để thu hồi nợ cho S còn dư thì đề nghị thanh toán trả lại cho anh H chị M, nếu còn thiếu thì anh H chị M đồng ý tiếp tục trả nợ cho S theo Hợp đồng đã ký kết.

Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của nguyên đơn, bị đơn đã được tranh tụng tại phiên tòa, bài phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:*

#### **[1]. Quan hệ pháp luật và thẩm quyền:**

***Yêu cầu thứ nhất:*** Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông H và M thanh toán khoản nợ đã được giải ngân theo hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ. Mục đích vay vốn là thanh toán tiền làm nhà. Trong trường hợp ông H bà M không thanh toán được khoản nợ thì đề nghị ông H bà M bàn giao tài sản đã thế chấp cho nguyên đơn để tự nguyên đơn xử lý thu hồi nợ hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thu hồi nợ cho nguyên đơn.

***Yêu cầu thứ hai:*** Nguyên đơn yêu cầu ông H thanh toán khoản nợ đã rút từ tài khoản thẻ tín dụng mà ông H đã ký tại Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kèm hợp đồng ngày 29/11/2016 với nguyên đơn.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Quan hệ tranh chấp được xác định là Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

**[3] *Yêu cầu thứ nhất về Hợp đồng tín dụng:*** Ngân hàng (viết tắt là S) và ông H bà M đã tự nguyện ký kết hợp đồng tín dụng số LD1620400031 ngày 22/7/2016 tại Chi nhánh Hải Dương. Nội dung hợp đồng: S giải ngân cho ông H và bà M vay số tiền là 500.000.000 đồng để thanh toán tiền xây nhà. Lãi suất trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày ký hợp đồng là 9%/năm. Lãi suất được ghi cụ thể trên từng giấy nhận nợ. Thời hạn vay là 120 tháng. Thời điểm trả hết nợ là ngày 22/7/2026. Phương thức trả nợ như sau: Một tháng phải trả nợ một lần. Mỗi kỳ trả 4.166.000 đồng. Kỳ cuối trả 4.246.000 đồng. Ngày 25/7/2016, ông H bà M ký kết "Giấy nhận nợ", theo đó, S giải ngân cho ông H bà M vay tổng số tiền 500.000.000 đồng.

Ông H bà M đã nhận đủ số tiền được giải ngân tại S và đã thanh toán được 140.812.000 đồng tiền gốc và lãi phát sinh. Do anh chị đã vi phạm cam kết đã ký trong hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ dẫn đến nợ xấu. Khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn vào ngày 23/4/2019.

Từ những căn cứ nêu trên, HĐXX nhận thấy hợp đồng tín dụng nêu trên được các bên tự nguyện ký kết, nội dung và hình thức phù hợp pháp luật dân sự, các bên đã thực hiện hợp đồng mà không có ý kiến phản đối các điều khoản của hợp đồng. Do đó, Hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ đã phát sinh hiệu lực.

S yêu cầu ông H bà M phải thanh toán trả S tổng số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng là 425.110.328 đ. Trong đó tiền nợ gốc là 359.188.000 đ, tiền nợ lãi trong hạn là 63.330.343 đ, tiền nợ lãi quá hạn là 2.591.985 đ. tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 24/9/2020 là có căn cứ.

Ông H bà M không thắc mắc về số tiền gốc và lãi S yêu cầu thanh toán, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của S về khoản nợ gốc, nợ lãi còn lại chưa thanh toán.

Các đương sự không thống nhất được về thời gian và phương thức thanh toán tiền.

HĐXX thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu của S. Xác định ông H bà M còn nợ và phải thanh toán cho S tổng số tiền theo hợp đồng tín dụng là 425.110.328 đ. Trong đó tiền nợ gốc là 359.188.000 đ, tiền nợ lãi trong hạn là 63.330.343 đ, tiền nợ lãi quá hạn là 2.591.985 đ (tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 24/9/2020). Kể từ ngày 25/9/2020, ông H bà M còn phải tiếp tục chịu tiền lãi trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán

theo lãi suất quá hạn đã thoả thuận trong hợp đồng tín dụng số LD1620400031 ngày 22/7/2016 và giấy nhận nợ cho đến khi tất toán xong khoản nợ.

**[4] Về hợp đồng thế chấp:**

- Đối với 02 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất gồm: hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LD1620400031/A và LD1620400031/B lý kết ngày 22/7/2016.

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất: Để đảm bảo khoản vay của ông H bà M tại S, ngày 22/7/2016, giữa S và ông H bà M đã ký kết với nhau 02 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên. Theo đó, ông H bà M đã thế chấp các tài sản gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 03, diện tích 140m<sup>2</sup>. Đất đã được UBND huyện Cẩm Giàng cấp giấy CNQSDĐ số BD854337, sổ vào sổ cấp GCN là CH00132/CA-CG ngày 15/12/2010.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 53-1 có diện tích 99m<sup>2</sup>. Đất đã được UBND huyện Cẩm Giàng cấp giấy CNQSDĐ số CD794480, sổ vào sổ cấp GCN là CH01456/CA-CG ngày 04/02/2016.

Địa chỉ các thửa đất: Thôn C, xã C, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương và đều mang tên ông H và bà M.

Trên hai thửa đất nêu trên có các tài sản do ông H bà M tạo lập gồm một nhà mái ngói diện tích 128,6m<sup>2</sup>; 01 mái tôn diện tích 14,2m<sup>2</sup>; 01 mái tôn diện tích 10,9m<sup>2</sup>; 01 sân bê tông diện tích 14,7m<sup>2</sup>; 01 sân gạch diện tích 75,6m<sup>2</sup>. Cổng ra vào có hai trụ cổng và mái cổng. Xung quang đất là tường rào xây cao 0.9m, hoa inox cao 1,3m ở phía trước, phía sau là tường xây cao 2,2m. Trên đất có một số cây cau, cây sấu và khế. (có sơ đồ hiện trạng kèm theo biên bản thẩm định).

Các bên tự nguyện ký kết các hợp đồng thế chấp, hợp đồng đều có công chứng và được đăng ký thế chấp đúng quy định về giao dịch bảo đảm.

Như vậy, các hợp đồng thế chấp đều có hiệu lực pháp luật.

S và ông H, bà M thống nhất về việc xử lý tài sản thế chấp: Trong trường hợp ông H bà M không thanh toán được khoản nợ nêu trên hoặc thanh toán không đủ cho S, ông H bà M bàn giao tài sản 1 và tài sản 2 cùng toàn bộ các tài sản có trên hai thửa đất nêu trên của ông H bà M cho S tự mình xử lý thu hồi nợ hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mại thu hồi nợ cho S.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện của các đương sự về việc xử lý tài sản thế chấp.

**[5]** Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông H bà M đối với S. Nếu số tiền thu được không đủ để thanh toán thì ông



H bà M tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn thiếu cho S, nếu dư thì phải thanh toán trả lại cho ông H và bà M.

**[6] Yêu cầu thứ hai:** Nguyên đơn và ông H đều thừa nhận ngày 29/11/2016, hai bên có ký kết với nhau Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kiêm hợp đồng. Ông H đã có số tài khoản là 030032608384 mở tại Ngân hàng S. **Tính đến ngày 24/9/2020, ông H còn nợ S số tiền đã giao dịch từ tài khoản thẻ tín dụng là 24.854.855đ**, trong đó tiền nợ gốc là 17.402.471đ, tiền nợ lãi là 7.452.384đ. Kể từ ngày 25/9/2020, nếu ông H không thanh toán được khoản nợ này thì còn tiếp tục phải trả tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc cho đến khi tất toán khoản nợ. **Ông H đồng ý thanh toán cho S số tiền trên.** Hai bên không thống nhất được về việc miễn cho ông H số tiền lãi.

HĐXX thấy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Buộc ông H phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 24.854.855đ, trong đó tiền nợ gốc là 17.402.471đ, tiền nợ lãi là 7.452.384đ phát sinh từ giao dịch thẻ tín dụng. Kể từ ngày 25/9/2020, nếu ông H không thanh toán được khoản nợ này thì còn tiếp tục phải trả tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc **theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại** giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kiêm hợp đồng ngày 29/11/2016 cho đến khi tất toán khoản nợ.

**[7] Về chi phí thẩm định:** S tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định tài sản thế chấp và không đề nghị Tòa án giải quyết nên HĐXX chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

**[8] Về án phí:** Ông H bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do hoàn cảnh kinh tế của ông H bà M có khó khăn, có đơn có xác nhận của UBND xã C nên miễn giảm cho ông H, bà M một phần tiền án phí. Hoàn trả S số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

**Bởi các lẽ trên.**

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**1. Căn cứ:** Các Điều 318, 319, 323, 325, 351, 385, 386, 388, 463, 465, 466 Bộ luật dân sự 2015.

Khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 97, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các Điều 90, 91, 94, 95 Luật các tổ chức tín dụng.

Luật phí, lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

**2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng (S) đối với ông H và bà M về khoản tiền nợ gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn.**

3. Buộc ông H và bà M phải trả cho Ngân hàng (S) số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số LD1620400031 ngày 22/7/2016 và giấy nhận nợ (tính đến hết ngày 24/9/2020) là:

- Tiền nợ gốc: 359.188.000đồng
- Tiền lãi: tiền nợ lãi trong hạn là 63.330.343đồng, tiền nợ lãi quá hạn là 2.591.985đồng.
- Tổng nợ là: 425.110.328đồng.

*(Bằng chữ: Bốn trăm hai mươi lăm triệu một trăm mười nghìn ba trăm hai mươi tám đồng)*

Kể từ ngày 25/9/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ, ông H và bà M còn tiếp tục phải trả tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín (S) trên số dư nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất quá hạn của Hợp đồng tín dụng số LD1620400031 ngày 22/7/2016 và giấy nhận nợ.

4. Trong trường hợp ông H và bà M không thanh toán được hoặc thanh toán không đủ khoản nợ trên thì ông H và bà M phải giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín (S) để Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín (S) tự xử lý thu hồi nợ. Hoặc Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín (S) có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản thế chấp để thu hồi nợ, bao gồm các tài sản là quyền sử dụng đất và toàn bộ các tài sản gắn liền với đất như sau:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 03, diện tích 140m<sup>2</sup>. Đất đã được UBND huyện Cẩm Giàng cấp giấy CNQSDĐ số BD854337, sổ vào sổ cấp GCN là CH00132/CA-CG ngày 15/12/2010.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 53-1 có diện tích 99m<sup>2</sup>. Đất đã được UBND huyện Cẩm Giàng cấp giấy CNQSDĐ số CD794480, sổ vào sổ cấp GCN là CH01456/CA-CG ngày 04/02/2016.

Địa chỉ các thửa đất: Thôn C, xã C, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương và đều mang tên ông H và bà M.

Toàn bộ các tài sản do ông H và bà M tạo lập nằm trên hai thửa đất nêu trên gồm một nhà mái ngói diện tích 128,6m<sup>2</sup>; 01 mái tôn diện tích 14,2m<sup>2</sup>; 01 mái tôn diện tích 10,9m<sup>2</sup>; 01 sân bê tông diện tích 14,7m<sup>2</sup>; 01 sân gạch diện tích 75,6m<sup>2</sup>. Cổng ra vào có hai trụ cổng và mái cổng. Xung quang đất là tường rào xây cao 0.9m, hoa inox cao 1,3m ở phía trước, phía sau là tường xây cao 2,2m cùng toàn bộ cây cối trên đất. (có sơ đồ hiện trạng kèm theo)

5. Trong trường hợp phát mại tài sản, chủ sở hữu và những người đang quản lý tài sản thế chấp phải bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng (S) hoặc cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền để xử lý theo quy định của pháp luật.

6. Trường hợp toàn bộ khối tài sản thế chấp sau khi xử lý phát mại mà không đủ để thanh toán nợ cho Ngân hàng (S) thì ông H và bà M còn tiếp tục phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng (S) cho đến khi tất toán khoản vay, nếu dư thì phải thanh toán trả lại cho ông H và bà M.

7. Buộc ông H phải thanh toán cho Ngân hàng (S) số tiền 24.854.855đồng (*Hai mươi bốn triệu tám trăm năm mươi bốn nghìn tám trăm năm mươi lăm đồng*), trong đó tiền nợ gốc là 17.402.471đồng, tiền nợ lãi là 7.452.384đồng (tính đến hết ngày 24/9/2020). Kể từ ngày 25/9/2020, **ông H còn tiếp tục phải chịu tiền lãi trên số tiền nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại** giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kiêm hợp đồng 29/11/2016 cho đến khi tất toán khoản nợ.

8. **Về án phí:** Ông H và bà M phải chịu 21.004.400đồng án phí Dân sự sơ thẩm. Giảm một phần tiền án phí cho ông H bà M là 10.000.000đồng. Ông H và bà M còn phải chịu 11.004.400đồng tiền án phí.

Ông H phải chịu 1.242.700đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng (S) số tiền 20.760.000đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0000127 ngày 06/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Giàng, do anh T nộp thay.

9. **Quyền kháng cáo:** Nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

10. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Cẩm Giàng;
- Chi cục thi hành án huyện Cẩm Giàng;
- Các đương sự;
- Lưu VP TA;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Phạm Thúy Hằng**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ      THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Phạm Thúy Hằng**

HĐTD được lập thành văn bản, có mục đích kinh doanh thu lợi nhuận, việc thỏa thuận giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của PL, có nội dung và hình thức phù hợp với các quy định của PL nên theo quy định tại đ122m 124 BLDS 2005, HĐ có hiệu lực. Các HĐTC số ngày giữa với ông đều được lập thành VB, hoàn toàn tự nguyện, đều có công chứng, được đăng ký giao dịch bảo đảm, theo quy định tại Điều 343 BLDS 2005, HĐ có hiệu lực PL

5. Trường hợp bản án ddwwocj thi hành....

Khi làm thủ tục thế chấp, ông Vân bà Bằng không thông báo cho MB biết về việc ông đã tuyên bố cho anh Lương Trọng Điền 200m<sup>2</sup> đất trong tổng số đất trên giấy CNQSDĐ cũng như việc trên đất có ngôi nhà 02 tầng, mái tôn, sân, cổng, tường bao là tài sản của anh Lương Trọng Điền và chị Trần Thị Hằng. MB cũng không xác minh nguồn gốc các tài sản trên đất và những người đang sử dụng đất tại thời điểm thẩm định tài sản thế chấp. Nay MB đề nghị xử lý toàn bộ tài sản thế chấp của ông Vân, bà Bằng theo hợp đồng đã ký trong trường hợp anh Hoàn chị Bốn không thanh toán được khoản nợ. Anh Chiến, anh Điền, chị Hằng đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu, tách diện tích đất 200m<sup>2</sup> trên có ngôi nhà 02 tầng và các công trình khác do anh Điền, chị Hằng tạo lập. Đồng ý cho xử lý để thu hồi nợ theo pháp luật đối với diện tích đất còn lại của ông Vân, bà Bằng.

HĐXX thấy: Có căn cứ xác định anh Điền chị Hằng đã xây dựng ngôi nhà 02 tầng, mái tôn, sân gạch, tường bao, cổng trên đất mang tên ông Vân, bà Bằng từ năm 2011. Quá trình thẩm định tài sản thế chấp, ông Vân, bà Bằng và MB đều biết rõ trên đất có ngôi nhà 02 tầng chưa được đăng ký quyền sở hữu và một số công trình xây dựng khác; thời điểm đó, hộ gia đình anh Điền vẫn đang cùng sử dụng thửa đất được thế chấp. Tuy nhiên trong hợp đồng thế chấp ghi tài sản thế chấp gồm "quyền sử dụng đất của bên thế chấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" và "công trình xây dựng đã, đang và sẽ xây dựng trong tương lai gắn liền với tài sản thế chấp và các trang thiết bị kèm theo công trình xây dựng" mà không mô tả cụ thể trên đất có các công trình gì và của ai, có những ai đang sử dụng đất và các tài sản trên đất cũng như quan điểm của họ trong việc thế chấp tài sản. Ông Vân, bà Bằng không thông báo cho anh Điền, chị Hằng và anh Điền, chị Hằng không biết về việc thế chấp này. MB không xác minh nguồn gốc tài sản khi thẩm định tài sản thế chấp. Do đó, anh Điền, chị Hằng không có lỗi.

Với tư cách là chủ sử dụng đất, ông Vân và bà Bằng đã tự nguyện thế chấp quyền sử dụng đất cùng tài sản trên đất thuộc sở hữu của mình cho MB để đảm bảo thực hiện

nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng giữa MB với anh Hoàn, chị Bốn; hình thức và nội dung hợp đồng tuân thủ theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên trên đất còn có 01 nhà 02 tầng và các công trình khác của anh Điền, chị Hằng tạo lập từ năm 2011, trước thời điểm hợp đồng thế chấp được xác lập và có nhiều người đang ở tại căn nhà đó.

Áp dụng án lệ số 11/2017/AL: Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực đối với tài sản là nhà và quyền sử dụng đất của ông Vân bà Bằng, chỉ không có hiệu lực đối với các tài sản của anh Điền chị Hằng. Vì vậy, HĐXX không chấp nhận đề nghị của ông Vân, bà Bằng, anh Điền, chị Hằng về việc tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu và tách trả anh Điền chị Hằng diện tích đất 200m<sup>2</sup> mà các đương sự cho rằng ông Vân bà Bằng đã cho anh chị theo biên bản hợp gia đình.

Tại Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng tín dụng, các bên đã thoả thuận: trong trường hợp anh Hoàn chị Bốn không trả được nợ thì MB có quyền yêu cầu phát mại tài sản để thu hồi nợ. Vì vậy, yêu của MB về xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ theo quy định tại Điều 323 Bộ luật dân sự 2015. Tuy nhiên, MB có lỗi trong việc thẩm định tài sản nhận thế chấp khi không xác minh nguồn gốc các tài sản trên đất; Anh Điền chị Hằng không đồng ý cho phát mại tài sản của họ. Vì vậy, yêu cầu được thanh toán giá trị tài sản thuộc sở hữu của anh chị trong trường hợp MB phát mại tài sản của ông Vân bà Bằng là có căn cứ, HĐXX chấp nhận.

Trong trường hợp phải phát mại tài sản của ông Vân bà Bằng để thu hồi nợ cho MB thì MB phải thanh toán trả anh Điền chị Hằng toàn bộ trị giá các tài sản của anh chị đã tạo lập có trên thửa đất mang tên ông Vân bà Bằng nêu trên. Đồng thời cần dành cho anh Điền chị Hằng được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) là phù hợp với Án lệ số 11/2011/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của người thế chấp.

**Tài sản thứ sáu:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất/quyền sử dụng đất tại thửa số 734, tờ bản đồ số 02, diện tích 492m<sup>2</sup>, địa chỉ: Thôn Hoà Tô, xã Lương Điền, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương. Đất đã được cấp giấy CNQSDĐ số AO970236, vào sổ cấp Giấy CNQSDĐ số H01177 do UBND huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương cấp ngày 25-5-2009 cho ông Lương Trọng Vân và bà Lê Thị Bằng.

Trong trường hợp ông Vân bà Bằng bàn giao tài sản thứ sáu cho MB để MB tự xử lý thu hồi nợ hoặc MB đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có số thửa 734,

tờ bản đồ số 02, diện tích 492m<sup>2</sup>, địa chỉ: Thôn Hoà Tô, xã Lương Điền, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương. Đất đã được cấp giấy CNQSDĐ số AO970236, vào sổ cấp Giấy CNQSDĐ số H01177 do UBND huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương cấp ngày 25-5-2009 cho ông Lương Trọng Vân và bà Lê Thị Bằng; thì MB phải thanh toán trả anh Điền chị Hằng giá trị ngôi nhà 02 tầng, mái tôn, sân gạch, tường bao, cổng thuộc sở hữu của anh Điền chị Hằng. Anh Điền chị Hằng được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 734, tờ bản đồ số 02, diện tích 492m<sup>2</sup>, địa chỉ: Thôn Hoà Tô, xã Lương Điền, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương nếu có nhu cầu. Việc ưu tiên mua tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định của Luật thi hành án dân sự.