

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ H  
TỈNH HÀ GIANG**

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

Bản án số: 01/2021/KDTM-ST  
Ngày 01- 02 - 2021.  
V/v “Tranh chấp hợp đồng tín  
dụng ”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H, TỈNH HÀ GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Thanh Bình

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Ngân Hiền
2. Bà Nguyễn Khánh Vân

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thúy - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Giang tham gia phiên tòa:**  
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh - Kiểm sát Viên.

Ngày 01 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2020/TLST- KDTM, ngày 12 tháng 02 năm 2020 về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2020/QĐXXST-KDTM ngày 31 tháng 12 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2021/QDST-KDTM ngày 15/01/2021; giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Quý Tín dụng nhân dân B thành phố H; địa chỉ: SN 273, đường N, tổ 07, phường T, TP H. Đại diện theo pháp luật: Ông Ninh Quốc C- Giám đốc.

2. *Bị đơn:* Bà Đinh Thị Thu H; địa chỉ: Tổ 09, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang, vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông Bùi Minh T; địa chỉ: Tổ 09, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang, vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/01/2020; bản tự khai ngày 09/03/2020 và quá trình giải quyết, đại diện theo pháp luật của nguyên đơn Quý tín dụng nhân dân B thành phố H (sau đây viết tắt là quỹ TD B) ông Ninh Quốc C trình bày: Ngày

15/01/2014, Quỹ TD B và bà Đinh Thị Thu H ký hợp đồng tín dụng số 2014-1-00004. Theo nội dung của hợp đồng tín dụng, Quỹ TD B cho bà H vay số tiền 1.500.000.000đ, (*Một tỉ năm trăm triệu đồng*) thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay tiền để kinh doanh thương mại, lãi suất vay là 1,5%/1 tháng tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cùng loại. Khoản vay của bà H được bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2013-03/HĐTC ngày 12/01/2013, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số BC 912365, thửa đất 254, 256, tờ bản đồ số 46, diện tích 208,8m<sup>2</sup>, trong đó đất ở là 128,5m<sup>2</sup>, đất vườn là 80,3m<sup>2</sup>, trên đất có 01 nhà sàn và 01 nhà xây cấp 4, lợp tôn, tổng giá trị tài sản định giá tại thời điểm cho vay là 2.000.000.000đ, trong đó: Đất có giá trị 1.500.000.000đ; nhà sàn + nhà xây: 500.000.000đ; tài sản thế chấp là tài sản chung của ông Bùi Minh Thìn và bà Đinh Thị Thu H (thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp tài sản ông T bà Hà còn là vợ chồng, nay đã ly hôn), địa chỉ thửa đất tại tổ 01, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Lý do hợp đồng thế chấp tài sản đề ngày 12/01/2013, là do hợp đồng thế chấp này là dùng để thế chấp cho một khoản vay khác của bà H vào năm 2013 trước đó nhưng đã được bà H thanh toán xong nợ. Tại Điều 1 của hợp đồng thế chấp có quy định về nghĩa vụ bảo đảm như sau: “Bên B (bên có tài sản thế chấp) đồng ý thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của mình để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên A. Nghĩa vụ được bảo đảm là: Trả nợ số tiền vay 1.500.000.000đ và tiền lãi phát sinh (kể cả lãi quá hạn) của Quỹ TDND B tại tất cả các hợp đồng tín dụng phát sinh kể từ năm 2013. Sau khi ký hợp đồng tín dụng tính đến ngày 15/5/2017, bà H đã trả cho quỹ TD B được tổng cộng là 110.000.000đ tiền gốc, sau đó không thực hiện việc trả gốc, trả lãi cho quỹ TD B. Tính đến ngày 15/01/2020, bà H còn nợ tiền gốc của Quỹ số tiền gốc là 1.390.000.000đ, lãi quá hạn: 2.148.410.000đ. Tổng số tiền gốc + lãi = 3.588.410.000đ. Khi đến hạn thanh toán nợ bà H đã không trả nợ như thỏa thuận, vi phạm cam kết về việc trả nợ cho quỹ TD B và bỏ đi khỏi nơi cư trú. Quỹ TD B đã nhiều lần liên hệ với gia đình bà H và thực hiện việc thông báo để đề nghị bà H đến quỹ TD B thực hiện trách nhiệm trả nợ nhưng không có kết quả. Đến nay, bà H đã đi khỏi nơi cư trú, không liên lạc được, dẫn đến việc quỹ TD B không thu hồi số tiền cho vay và xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật. Do đó, quỹ TD B đề nghị Tòa án nhân dân thành phố H giải quyết buộc bà H phải trả toàn bộ số tiền nợ gốc là tính đến ngày 01/02/2021 (ngày xét xử) là 1.390.000.000đ, lãi quá hạn: 2.596.645.000đ. Tổng số tiền gốc + lãi = 3.986.645.000đ (*Ba tỷ chín trăm tám mươi sáu triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn đồng*). Trường hợp bà H không thực hiện việc trả nợ, Quỹ TD B sẽ đề nghị cơ quan có thẩm quyền thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của bà H, ông T đã thế chấp tại Hợp đồng số 2013-03/HĐTC ngày 12/01/2013 bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

\* Bị đơn bà Đinh Thị Thu H: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập bà H đến Tòa án để giải quyết vụ án theo địa chỉ do nguyên đơn cung cấp nhưng qua xác minh, tại tổ nhân dân tổ 09, phường N, Công an phường N, thành phố H cung cấp hiện nay bà H đi khỏi nơi cư trú không có mặt tại địa phương. Khi đi bà H không thông báo về việc thay đổi nơi cư trú, không báo tạm vắng nên chính quyền địa

phương không biết hiện nay bà H đang cư trú ở đâu. Do vậy, không có lời khai và ý kiến của bà H về việc giải quyết vụ án.

- Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông T trình bày: Ông T xác nhận vào thời điểm ông và bà H còn đang là vợ chồng, bà H có vay nợ tại Quỹ TD B là đúng. Nhưng bản thân ông không được biết số tiền bà H vay của Quỹ TD B là bao nhiêu, vay để làm gì, ông cũng không được sử dụng số tiền vay của bà H. Bà H vay tiền là để kinh doanh riêng ông không được tham gia vào việc kinh doanh, cũng không được ký vay tiền trong Hợp đồng tín dụng số 04 ngày 15/01/2014. Tuy nhiên, ông T thừa nhận hợp đồng thế chấp tài sản số 03 ngày 12/01/2013 ông có được ký để bảo đảm cho khoản vay của bà H đã vay trước đó tại Quỹ tín dụng vào năm 2013; còn khoản vay năm 2014 ông không được biết. Sau đó ông và bà H đã ly hôn vào ngày 26/4/2019, hiện nay bà H bỏ đi khỏi nơi cư trú, ông không biết bà H ở đâu.

Quan điểm của ông T: Đồng ý để cho Quỹ TD B xử lý tài sản là diện tích đất và nhà theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 03, ngày 12/01/2013 (là tài sản chung của ông và bà H) để trả nợ cho hợp đồng tín dụng số 2014-1-00004, ngày 15/01/2014 của bà H hiện đang vay tại Quỹ tín dụng. Giá trị tài sản thế chấp được dùng toàn bộ để thanh toán nợ của hợp đồng tín dụng nêu trên, nếu còn thừa ông cũng không lấy để lại cho bà H sử dụng, nếu thiếu ông cũng không có trách nhiệm phải trả phần nợ thiếu đó. Vì ông không phải là người cùng ký hợp đồng tín dụng năm 2014 với bà H, ông T đề nghị quỹ TD B yêu cầu bà H phải tự chịu trách nhiệm thanh toán nốt phần nợ còn lại.

- Tại phiên hòa giải ngày 12/6/2020 giữa quỹ TD B và ông T cùng thống nhất nội dung: Ông T nhất trí để cho quỹ TD B xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng số 03 ngày 12/01/2013, Quỹ TD B sẽ được dùng toàn bộ giá trị tài thế chấp (Trong đó có ½ giá trị tài sản là của ông T) để trừ vào số nợ hiện bà H đang còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 2014-1-00004 ngày 15/01/2014, nếu còn thừa, Quỹ TD B sẽ chi trả lại cho bà H, nếu còn thiếu thì Quỹ TD B cũng không yêu cầu ông T phải có trách nhiệm trả nợ, mà chỉ yêu cầu bà H trả nốt số nợ còn thiếu cho Quỹ.

Tòa án nhân dân thành phố H đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự và tiến hành giải quyết, xét xử vụ án theo quy định chung.

Theo kết quả thẩm định tại chỗ, vẽ sơ đồ của Tòa án nhân dân thành phố H ngày 17/11/2020 đối với diện tích đất và tài sản có trên đất của bà H, ông T đã dùng để thế chấp tại quỹ TD B xác định cụ thể: 01 mảnh đất có các vị trí: 1A, 2A tiếp giáp đất nhà ông Tr; chiều ngang đất nhà bà H tính từ điểm 1A rộng 8m là điểm 1B, 2B; phần đất tiếp giáp rãnh nước và đất nhà ông L (mua của bà Lan) gồm các điểm 1C, 2C, 3C. Tổng diện tích đất 207,1m<sup>2</sup>; thửa số 254, 256, tờ bản đồ địa chính số 46; địa chỉ thửa đất: Tổ 01, phường N, thành Phố H, tỉnh Hà Giang, đã được UBND thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 912365 ngày 18/01/2011 mang tên ông họ ông Hoàng Trung C, Phạm Thị L đã đăng ký biến động QSDĐ sang tên ông Bùi Minh T và bà Đinh Thị Thu H ngày 31/10/2012. Trên đất có 01 nhà sàn cột gỗ cầu thang sắt, mái lợp lá cọ, sàn ván gỗ, vách bằng gỗ có chiều rộng tính từ cột số 01 đến cột số 06

rộng là 10,6m; chiều dài tính từ cột 01 đến cột số 19 là 7,9m; nền bê tông dưới gầm sàn có chiều ngang 11m x chiều sâu 9,6m (Trong đó phần diện tích nhà sàn nằm trên diện tích đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà H ông T có vị trí tính từ cột số 01 đến vị trí giữa cột số 04 và số 05 rộng 08 m sâu 7,9m; trên đất có 01 cây xoài đường kính 15cm cao 6,5m (có sơ đồ chi tiết đất, nhà kèm theo).

Theo biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản thành phố H ngày 30/12/2020 đã xác định diện tích 207,1m<sup>2</sup> có giá trị là 440.336.000đ; tài sản là nhà sàn có giá trị là 243.825.600; cây trồng trên đất là 230.000đ. Tổng giá trị tài sản là 691.391.600đ (Sáu trăm chín mươi một triệu ba trăm chín mươi một nghìn sáu trăm đồng đồng).

\* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H:

1. Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Bị đơn, đã được Tòa án tổng đạt và niêm yết các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng không có mặt tại Tòa án để tham gia tố tụng để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

2. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Ngày 15/01/2014 quỹ TD B và bà H cùng ký Hợp đồng tín dụng số 2014-1-00004. Quỹ tín TD B cho bà H vay số tiền 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng), thời hạn cho vay 12 tháng, lãi suất 1,5%/tháng tại thời điểm ký hợp đồng; thời hạn trả nợ ngày 15/01/2015, mục đích vay để kinh doanh thương mại là hoàn toàn tự nguyện, nội dung, hình thức không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn mới trả được 110.000.000đ (Một trăm mười triệu đồng) theo đúng thỏa thuận, sau đó bị đơn không tiếp tục trả nợ gốc và lãi cho Quỹ TD Bảo Tín. Như vậy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay được quy định tại Điều 7 của hợp đồng tín dụng đã ký kết. Tính đến ngày 01/02/2021 bị đơn còn nợ số tiền gốc: 1.390.000.000 đồng, nợ lãi suất quá hạn là 2.596.645.000 đồng. Vì vậy, Quỹ TD B khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Đinh Thị Thu H phải trả nợ gốc và lãi suất là có căn cứ cần chấp nhận.

Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2013-03/HĐTC ngày 12 tháng 01 năm 2013 được ký kết giữa Quỹ TD B và bà Hà và ông T, nhận thấy: Việc ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 912365 vào sổ cấp số CH00397/197/QĐ-UBND do UBND thành phố H cấp ngày 18/01/2011; địa chỉ thửa đất tổ 01, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang, diện tích 208,8 m<sup>2</sup>, loại đất ở đô thị 128 m<sup>2</sup>, đất trồng cây hàng năm 80,3 m<sup>2</sup> giữa ông Bùi Minh T, bà Đinh Thị Thu H và Quỹ tín dụng B, là do sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên, ông Bùi Minh T thừa nhận tự nguyện ký kết Hợp đồng thế chấp nêu trên và đồng ý để Quỹ TD Bảo Tín xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bà H không thanh toán được khoản nợ vay nêu trên. Do vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và hợp đồng thế chấp này đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật, nên hợp đồng có hiệu lực. Do

bị đơn đã vi phạm hợp đồng tín dụng, vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay nên Quỹ tín dụng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất để thu hồi nợ là có căn cứ cần chấp nhận. Trường hợp bị đơn không thanh toán dứt điểm toàn bộ số nợ gốc và lãi vay hiện còn nợ thì Quỹ tín dụng B có quyền đề nghị phát mại toàn bộ tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2013-03/HĐTC ngày 12 tháng 01 năm 2013 để thu hồi công nợ cho Quỹ tín dụng B.

Về chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản.

Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp trước đây.

Đề xuất: Áp dụng Điều 90,91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; điều 463, 466, 468, 357, 307, 317, 318, 319, 320 và 322; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng khoản 1 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157, 158, Điều 165, 166; khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ TD B thành phố H.

- Buộc bà Thu H phải thanh toán cho Quỹ TD B số tiền gốc là: 1.390.000.000 đồng và nợ lãi vay tạm tính đến ngày xét xử thẩm (01/2/2021).

Trường hợp bà H không thanh toán được số nợ gốc và lãi vay hiện còn nợ cho Quỹ TD B, thì Quỹ TD B có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2013-03/HĐTC ngày 12 tháng 01 năm 2013, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 31/01/2013. Trường hợp phát mại tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bà H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết toàn bộ các khoản nợ cho Quỹ tín dụng B.

- Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn Quỹ TD B thành phố H; địa chỉ: Số 273, đường N, tổ 07, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Giang, khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bà Đình Thị Thu H; địa chỉ: Tổ 09, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang, mục đích vay vốn của bà H để kinh doanh thương mại. Theo quy định tại khoản 1 Điều 30; khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Giang.

[2]. Bị đơn bà Đinh Thị Thu H đã bỏ đi khỏi nơi cư trú, không có mặt tại địa chỉ do nguyên đơn cung cấp. Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Minh T có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt bà H, ông T theo quy định của pháp luật.

[3]. Về quan hệ tranh chấp: Quỹ TD B cho bà H vay số tiền 1.500.000.000đ (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*). Mục đích vay để kinh doanh thương mại, có mục đích lợi nhuận. Như vậy, xác định tranh chấp Hợp đồng Tín dụng và là tranh chấp kinh doanh thương mại, được quy định tại khoản 1 Điều 30 BLTTDS năm 2015. Giao dịch ký kết giữa các bên được xác lập vào ngày 15/01/2014 là thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 đang còn hiệu lực thi hành, phát sinh tranh chấp ngày 12/01/2020 tại thời điểm bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành. Do giao dịch dân sự đang được thực hiện, và có nội dung hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015; căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 để áp dụng các điều luật quy định tại Bộ luật dân sự năm 2015 giải quyết vụ án.

[4]. Về nội dung yêu cầu khởi kiện của Quỹ TD B: Vào ngày 15/01/2014 Quỹ TD B và bà Đinh Thị Thu H cùng ký Hợp đồng tín dụng số 2014-1-00004/HĐTD, theo nội dung hợp đồng Quỹ TD B cho bà H vay số tiền 1.500.000.000đ (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*), thời hạn vay 12 tháng, là loại hợp đồng ngắn hạn, đã được hai bên thỏa thuận bởi những người có đủ thẩm quyền, đủ năng lực pháp luật, hình thức nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái pháp luật đạo đức xã hội. Do vậy, hợp đồng tín dụng nêu trên hợp pháp, có căn cứ pháp lý để các bên thực hiện.

[5]. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng: Quỹ TD B thực hiện đúng nghĩa vụ, giải ngân cho bà H vay số tiền 1.500.000.000đ. Bà H nhận đủ số tiền vay nhưng sau đó không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết. Nay do bà H đã đi khỏi nơi cư trú, trước khi thay đổi địa chỉ nơi cư trú không thông báo cho chính quyền địa phương nơi đang cư trú và Quỹ TD B, biết về việc thay đổi địa chỉ nơi cư trú, cố tình giấu địa chỉ, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Do bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Quỹ TD B khởi kiện ra Tòa án theo điều 10 của Hợp đồng tín dụng số 2014-1-00004, ngày 15/01/2014 là có căn cứ.

[6]. Xét yêu cầu của Quỹ TD B buộc bà H phải trả khoản nợ gốc và lãi: Căn cứ lời khai của đương sự và tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã xác định được số tiền nợ gốc Quỹ TD B đã cho bà H vay ngày 15/01/2014 là 1.500.000.000đ, là khoản nợ riêng của bà H vay để sử dụng vào việc kinh doanh thương mại, thể hiện tại Hợp đồng tín dụng số 2014-1-00004 ngày 15/01/2014; giấy nhận nợ ngày 15/01/2014 chỉ có một mình bà H ký vay nợ, đồng thời Quỹ TD B cũng xác nhận nội dung việc bà H vay số tiền trên do cá nhân bà H tự vay để kinh doanh buôn bán, ông T (khi đó là chồng bà H) không tham gia ký hợp đồng tín dụng. Như vậy, đủ căn cứ xác định khoản nợ 1.500.000.000đ theo Hợp đồng tín dụng số 2014-1-00004/HĐTD ngày 15/01/2014 là khoản nợ riêng của bà H. Tính đến ngày 15/01/2020, bà H còn nợ tiền gốc là 1.390.000.000đ, lãi quá hạn tính đến ngày xét xử (01/02/2021) là: 2.596.645.000đ. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Quỹ TD B về việc buộc bà H phải có trách nhiệm trả số

tiền gốc và lãi nêu trên là có cơ sở chấp nhận. Như vậy, cần buộc bà H phải trả cho Quỹ TD B các khoản tiền sau: Nợ gốc: 1.390.000.000đ, lãi quá hạn: 2.596.654.000đ, tổng số tiền gốc + lãi = 3.986.654.000đ.

[7]. Do Quỹ TD B không yêu cầu bà H trả lãi suất phát sinh tiếp theo của hợp đồng tín dụng kể từ ngày xét xử cho đến khi bà H trả nợ xong nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[8]. Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm: Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán các khoản vay của bà H tại Quỹ TD B, bà H và ông T đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2013-03/HĐTC ngày 12/01/2013, được đăng ký thế chấp ngày 31/01/2013. Theo nội dung hợp đồng thế chấp QSDĐ bà H và ông T đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng 208,8m<sup>2</sup> đất ở đô thị, tại tổ 01, phường N, TP H; thửa số 254,256, tờ bản đồ số 46; đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BC 912365 ngày 18/01/2011 mang tên hộ bà Phạm Thị L đã được đăng ký biến động QSDĐ sang tên ông Bùi Minh T và bà Đinh Thị Thu H. Giá trị tài sản thế chấp tại thời điểm vay vốn được các bên xác định là 2.000.000.000đ. Hợp đồng thế chấp QSDĐ đất được các bên ký kết, công chứng và đăng ký bảo đảm theo quy định của pháp luật và được thế chấp cho khoản vay của bà H tại quỹ TD B từ năm 2013, sau đó bà H đã thanh toán khoản nợ vay trước và tiếp tục dùng hợp đồng thế chấp này để thế chấp cho hợp đồng tín dụng ngày 15/01/2014 để vay khoản tiền 1.500.000.000đ nêu trên. Việc sử dụng hợp đồng thế chấp tài sản này được các bên đương sự nhất trí, đồng thời tại Điều 1 của HĐ thế chấp có quy định nội dung “.. Nghĩa vụ bảo đảm là: Trả số tiền nợ vay 1.500.000.000đ và tiền lãi phát sinh (kể cả lãi quá hạn) của Quỹ TD Bảo Tín tại tất cả các hợp đồng tín dụng phát sinh kể từ năm 2013”. Như vậy, tuy rằng hợp đồng thế chấp được ký cho HĐ tín dụng từ năm 2013 nhưng sau đó các bên đều thừa nhận và nội dung của HĐ thế chấp cũng có điều khoản ràng buộc trách nhiệm của người vay tại các hợp đồng tín dụng ký kết phát sinh sau đó. Nên có căn cứ xác định hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên là hợp pháp, chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn.

[9]. Theo kết quả thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố H ngày 17/11/2020 đối với diện tích đất và tài sản có trên đất của bà H, ông T đã dùng để thế chấp tại Quỹ TD B xác định cụ thể: 01 mảnh đất có các vị trí 1A, 2A tiếp giáp đất nhà ông T; chiều ngang đất nhà bà H tính từ điểm 1A rộng 8m là điểm 1B, 2B; phần đất tiếp giáp rãnh nước và đất nhà ông L (mua của bà L) gồm các điểm 1C, 2C, 3C. Tổng diện tích đất 207,1m<sup>2</sup>; thửa số 254, 256, tờ bản đồ địa chính số 46; địa chỉ thửa đất: Tổ 01, phường N, thành Phố H, tỉnh Hà Giang, đã được UBND thành phố Hà Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 912365 ngày 18/01/2011 mang tên ông hộ ông Hoàng Trung C, Phạm Thị L đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất sang tên ông Bùi Minh T và bà Đinh Thị Thu H ngày 31/10/2012. Trên đất có 01 nhà sàn cột gỗ cầu thang sắt, lợp lá cọ, sàn ván gỗ, vách bằng gỗ có chiều rộng tính từ cột số 01 đến cột số 06 là 10,6m; chiều dài tính từ cột 01 đến cột số 19 là 7,9m; nền bê tông dưới gầm sàn có chiều ngang 11m chiều sâu 9,6m (Trong đó phần diện tích nhà sàn nằm trên diện tích đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà H ông T có vị trí tính từ cột số 01 đến vị trí giữa cột số 04 và số 05 rộng 08 m sâu 7,9m; trên đất có 01 cây xoài



đường kính 15cm cao 6,5m (có sơ đồ chi tiết đất, nhà kèm theo). Theo biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản thành phố Hà Giang ngày 30/12/2020 đã xác định diện tích 207,1m<sup>2</sup> có giá trị là 440.336.000đ; tài sản là nhà sàn có giá trị là 243.825.600; cây trồng trên đất là 230.000đ. Tổng giá trị tài sản là 691.391.600đ (Sáu trăm chín mươi một triệu ba trăm chín mươi một nghìn sáu trăm đồng đồng)

[10]. Theo nội dung của hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên, tại Điều 7 quy định Bên A được xử lý tài sản trong các trường hợp sau: “Hết hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ....”. Như vậy, Quỹ TD B có quyền xử lý tài sản thế chấp khi bà H vi phạm hợp đồng cấp tín dụng. Thực tế do bà H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng đã ký với Quỹ TD B nên cần phát mại tài sản thế chấp là đất và tài sản có trên đất là phù hợp. Ông T nhất trí cho Quỹ TD B xử lý tài sản thế chấp theo quy định để thu hồi nợ, ông T không lấy phần giá trị tài sản nếu như còn thừa sau khi thanh toán nợ, ông T để cho bà H sử dụng toàn bộ giá trị tài sản. Quỹ TD B cũng không có yêu cầu ông T phải liên đới cùng bà H trả phần nợ còn thiếu nếu như bán tài sản thế chấp không đủ thanh toán nợ cho bà H. Do vậy, Số tiền phát mại tài sản thế chấp nêu trên được ưu tiên thanh toán toàn bộ số nợ của bà H theo hợp đồng tín dụng, nếu còn thừa sẽ trả lại cho bà H, nếu thiếu bà H phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. Do vậy, yêu cầu về việc đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp của Quỹ TD B nêu ra là có căn cứ chấp nhận.

[11]. Bị đơn bà H vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, nên không đưa ra được quan điểm, yêu cầu của mình. Do đó, Tòa án không có căn cứ để giải quyết.

[13]. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T có quan điểm: Mặc dù ông không được vay số tiền 1.500.000.000đ theo HĐTD số 2014-1-00004 ngày 15/01/2014, nhưng ông T nhất trí để cho Quỹ TD B xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng số 03 ngày 12/01/2013, Quỹ TD B sẽ được dùng toàn bộ giá trị tài thế chấp (Trong đó có ½ giá trị là của ông T) để trừ vào số nợ hiện bà H đang còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 04 ngày 15/01/2014, nếu còn thừa, Quỹ TD B sẽ chi trả lại cho bà H sử dụng ông không lấy. Quỹ TD B nhất trí với ý kiến của ông T về nội dung xử lý tài sản thế chấp nêu trên, nếu xử lý tài sản thế chấp còn thiếu thì Quỹ TD B cũng không yêu cầu ông T phải có trách nhiệm trả nợ cùng bà H, mà chỉ yêu cầu bà H trả nốt số nợ còn thiếu cho Quỹ. Xét thấy, nội dung thỏa thuận giữa quỹ TD B với ông T là tự nguyện, phù hợp nên chấp nhận.

[12]. Chi phí thẩm định, định giá tài sản: Quỹ TD B đã tự nguyện chịu toàn bộ tạm ứng chi phí thẩm định, định giá tài sản, không yêu cầu bị đơn phải hoàn trả và đã thi hành xong số tiền 2.000.000đ chi phí thẩm định, định giá.

[13]. Về án phí: Căn cứ khoản 3 Điều 144, Điều 147 BLTTDS; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; ý đ mục 1.4 danh mục án phí, lệ phí Tòa án. Buộc bà H phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật, trả lại cho Quỹ TD B tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên



## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35, Điều 39, khoản 3 Điều 144, Điều 147, 157, 158, 163, 164, 165, 166, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; căn cứ vào các điều 280, 299, 307, 317, 318, 319, 320, 463, 500, 688- Bộ luật dân sự năm 2015; áp dụng điểm g khoản 1 Điều 179 Luật đất đai năm 2013; áp dụng Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; căn cứ vào Điều 3 NBĐ số 83/NBĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; ý đ mục 1.4 danh mục án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân B thành phố H về việc yêu cầu bà Đinh Thị Thu H trả số tiền vay nợ và lãi suất theo hợp đồng tín dụng số 2014-1-00004/HĐTD, ngày 15/01/2014.

2. Xử: Buộc bà Đinh Thị Thu H phải trả cho Quỹ tín dụng nhân dân B thành phố H, số tiền nợ tính đến ngày 01/02/2021; nợ gốc là: 1.390.000.000đ, lãi suất quá hạn: 2.596.645.000đ. Tổng số tiền gốc + lãi = 3.986.645.000đ (*Ba tỷ chín trăm tám mươi sáu triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn đồng*).

Trường hợp bà Đinh Thị Thu H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì Quỹ TD B có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bà H, đó là quyền sử dụng 01 mảnh đất có các vị trí: 1A, 2A tiếp giáp đất nhà ông T; chiều ngang đất nhà bà H tính từ điểm 1A rộng 8m là điểm 1B, 2B; phần đất tiếp giáp rãnh nước và đất nhà ông L (mua của bà L) gồm các điểm 1C, 2C, 3C. Tổng diện tích đất 207,1m<sup>2</sup>; thửa số 254, 256, tờ bản đồ địa chính số 46; địa chỉ thửa đất: Tổ 01, phường N, thành Phố H, tỉnh Hà Giang, đã được UBND thành phố Hà Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 912365 ngày 18/01/2011 mang tên ông hộ ông Hoàng Trung C, Phạm Thị L đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất sang tên ông Bùi Minh T và bà Đinh Thị Thu H ngày 31/10/2012. Trên đất có 01 nhà sàn cột gỗ, cầu thang sắt, mái lợp lá cọ, sàn ván gỗ, vách bằng gỗ có chiều rộng tính từ cột số 01 đến cột số 06 là 10,6m; chiều dài tính từ cột 01 đến cột số 19 là 7,9m; nền bê tông dưới gầm sàn có chiều ngang 11mx chiều sâu 9,6m (Trong đó phần diện tích nhà sàn nằm trên diện tích đất được cấp giấy CNQSDD cho bà H ông T có vị trí tính từ cột số 01 đến vị trí giữa cột số 04 và số 05 rộng 08 m sâu 7,9m; trên đất có 01 cây xoài đường kính 15cm cao 6,5m (*có sơ đồ chi tiết đất, nhà kèm theo*). Toàn bộ số tiền phát mại tài sản thế chấp được ưu tiên thanh toán cho toàn bộ số nợ của bà H theo hợp đồng tín dụng số 2014-1-00004 ngày 15/01/2014, nếu còn thừa sẽ được trả lại cho bà H, nếu thiếu bà H phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ TD B thành phố H.

3. Về chi phí Thẩm định: Quỹ TD B thành phố H tự nguyện chịu toàn bộ tạm ứng chi phí thẩm định định giá là số tiền 2000.000đ (Hai triệu đồng) đã thi hành xong.

4. Về án phí:

- Bà Đinh Thị Thu H phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch là 111.732.900đ (*Một trăm mười một triệu bảy trăm ba mươi hai nghìn chín trăm đồng* ).

- Trả lại cho Quỹ tín dụng nhân dân B thành phố H số tiền tạm ứng án phí 51.884.000 (*Năm mươi một triệu tám trăm tám mươi tư nghìn đồng*) đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H theo biên lai số 01492 ngày 11/02/2020 (do ông Bùi Phú T nộp).

Án xử công khai sơ thẩm báo cho nguyên đơn biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

*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 thoả 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:**

- VKSND TP. H;
- Các đương sự;
- C.C THADS TP. H;
- Lưu HS;
- Lưu bộ phận.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

**Lê Thị Thanh Bình**