

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ T.S
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 12/2021/KDTM-ST

Ngày: 31/03/2021

“V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ T.S, TỈNH BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đăng Thúc, ông Đỗ Đức Hùng.

- Thư ký phiên toà: Bà Đàm Thu Hương - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã T.S, tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã T.S tham gia phiên toà: Ông Đỗ Tá Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã T.S, tỉnh Bắc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2019/TLST- KDTM ngày 31 tháng 12 năm 2019 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2020/QĐXXST- KDTM ngày 01 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank); Địa chỉ: Số 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 8, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch Diễm; Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Thành Trung; Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín chi nhánh Bắc Ninh.

Người được ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Đào Quang Tuệ; Chức vụ: Trưởng phòng kiểm soát rủi ro Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín chi nhánh Bắc Ninh. Có mặt.

Bị đơn: Ông Trương Văn H, sinh năm 1966; Có mặt.

Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1981; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn M.Đ, xã H.M (nay là khu phố M.Đ, phường H.M), thị xã T.S, tỉnh Bắc Ninh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Trương Văn N sinh năm 1968, bà Đặng Thị T, sinh năm 1965; Địa chỉ: Chợ P, xã V.N, huyện H.L, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, đại diện ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) trình bày: Vào ngày 28/3/2018 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín với ông Trương Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 đã ký hợp đồng tín dụng số LD 1808500219 với số tiền vay 1.000.000.000 đồng. Mục đích vay bổ sung vốn để sản xuất, kinh doanh đồ gỗ mỹ nghệ. Lãi suất trong 03 tháng đầu kể từ ngày giải ngân là 10,5%/năm. Lãi suất được điều chỉnh theo từng thời kỳ. Thời hạn vay 12 tháng.

Vào ngày 28/3/2018 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín với ông Trương Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 đã ký hợp đồng tín dụng số LD 1808500220 với số tiền vay 600.000.000 đồng. Mục đích vay bổ sung vốn để sản xuất, kinh doanh đồ gỗ mỹ nghệ. Lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong giấy nhận nợ. Lãi suất được điều chỉnh theo từng thời kỳ. Thời hạn vay 12 tháng.

Tại giấy nhận nợ số 01 ngày 28/3/2018 ông H, bà H1 đã nhận số tiền 1.000.000.000 đồng. Lãi suất cho vay 03 tháng đầu kể từ ngày giải ngân là 10,5% năm. Lãi suất cho vay được điều chỉnh trong từng thời kỳ. Trả nợ gốc vào ngày 28/3/2019, trả nợ lãi hàng tháng.

Tại giấy nhận nợ số 01 ngày 28/3/2018 ông H, bà H1 đã nhận số tiền 600.000.000 đồng. Lãi suất cho vay 03 tháng đầu kể từ ngày giải ngân là 10,5% năm. Lãi suất cho vay được điều chỉnh trong từng thời kỳ. Trả nợ gốc vào ngày 28/9/2018, trả nợ lãi hàng tháng.

Để đảm bảo cho các khoản vay này, ông H đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa số 284, tờ bản đồ số 56, diện tích 224m² và toàn bộ công trình xây dựng trên đất tại thôn M.Đ, xã H.M (nay là khu phố M.Đ, phường H.M), thị xã T.S, tỉnh Bắc Ninh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 272609 ngày 22/06/2015 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh mang tên ông Trương Văn H theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LD/180850021/HĐTCa ngày 28/03/2018 tại phòng công chứng số 2, tỉnh Bắc Ninh.

Ngoài ra, ông H còn được cấp một thẻ tín dụng số thẻ 970403-1422, số tài khoản thẻ 3540995465, số tiền dư nợ tính đến ngày 01/2/2021 là 24.100.934 đồng.

Sau khi nhận được tổng số tiền 1.600.000.000 đồng từ Ngân hàng Sacombank, ông H bà H1 đã trả cho Ngân hàng tổng số tiền là 93.838.082 đồng, trong đó

1.100.000 đồng tiền nợ gốc và 92.738.082 đồng tiền nợ lãi. Ngày 06/12/2018 các khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 01/02/2021 ông H, bà H1 còn nợ ngân hàng Sacombank tổng số tiền là 2.175.399.788 đồng, trong đó, số tiền nợ gốc của khoản vay theo hợp đồng tín dụng số LD 1808500219 ngày 28/3/2018 và hợp đồng tín dụng số LD 1808500220 ngày 28/3/2019 là 1.598.900.000 đồng, nợ lãi 576.499.788 đồng; Số tiền nợ của thẻ tín dụng số thẻ 970403-1422, số tài khoản thẻ 3540995465 là 24.100.934 đồng.

Ngân hàng Sacombank đã yêu cầu nhiều lần nhưng ông H bà H1 không thanh toán tiền theo thỏa thuận. Vì vậy, ngân hàng Sacombank đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân thị xã T.S buộc ông H, bà H1 thanh toán cho Ngân hàng Sacombank số tiền nợ tính đến ngày 01/02/2021 là 2.175.399.788 đồng, trong đó, số tiền nợ gốc của khoản vay theo hợp đồng tín dụng số LD 1808500219 ngày 28/3/2018 và hợp đồng tín dụng số LD 1808500220 ngày 28/3/2019 là 1.598.900.000 đồng, nợ lãi 576.499.788 đồng và trả lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký đến khi thanh toán xong nợ. Khoản vay thẻ tín dụng số thẻ 970403-1422, số tài khoản thẻ 3540995465, số tiền dư nợ là 24.100.934 đồng và thanh toán các khoản tiền phí, tiền lãi cho đến khi thanh toán xong nợ theo quy định tại hợp đồng mở thẻ và sử dụng thẻ.

Nếu ông H, bà H1 không trả được tiền thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mại tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 284, tờ bản đồ số 56, diện tích 224m² và toàn bộ công trình xây dựng trên đất tại thôn M.Đ, xã H.M (nay là khu phố M.Đ, phường H.M), thị xã T.S, tỉnh Bắc Ninh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 272609 ngày 22/06/2015 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh mang tên ông Trương Văn H theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LD/180850021/HĐTCa ngày 28/03/2018 tại phòng công chứng số 2, tỉnh Bắc Ninh.

Sau khi xem xét thẩm định tài sản thế chấp thì thấy ông H được bố mẹ chia cho thửa đất số 284, em trai ông H là N được chia thửa đất số 285 liền kề với thửa đất số 284. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì thửa đất của ông H mặt trước là giáp với ngõ nhỏ. Vì trước đây bố mẹ ông N và ông H phân chia theo mặt ngõ nhỏ. Quá trình sử dụng giữa hai anh em đã tự đổi đất cho nhau theo mặt ngõ lớn nhưng không lập thành văn bản. Giữa hai phần đất này có tường ngăn cách hai thửa đất theo mặt ngõ lớn. Ông H đã xây nhà 3 tầng trên diện tích đã đổi cho ông N, ông N xây nhà đổ trần 1 tầng trên phần đất đã đổi cho ông H. Ngân hàng công nhận kết quả thẩm định đúng như hiện trạng nhà đất các đương sự đang sử

dụng. Khi nhận thế chấp tài sản phía ngân hàng đã tiến hành thẩm định theo quy định của ngân hàng nhưng không phát hiện việc thay đổi hiện trạng nhà đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H. Ngân hàng không biết việc đổi đất, xây dựng công trình trên đất đã đổi cho nhau giữa ông H và ông N. Các đương sự không xuất trình bất kỳ văn bản nào về việc đổi đất giữa ông N và ông H. Trong suốt quá trình thế chấp cho ngân hàng để vay tiền, ngân hàng không nhận được bất kỳ khiếu nại nào của ông N liên quan đến tài sản ông H thế chấp. Vì vậy, đối với tài sản thế chấp ngân hàng vẫn xác định là toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất.

Ông H, bà H1 phải chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ án phí, chi phí thẩm định tài sản thế chấp. Sau khi Chi cục Thi hành án dân sự bán phát mại tài sản đảm bảo mà không đủ thanh toán tiền thì ông H, bà H1 có trách nhiệm thanh toán số tiền còn thiếu cho Ngân hàng.

Bị đơn là ông Trương Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 xác nhận toàn bộ nội dung trình bày của đại diện nguyên đơn về số nợ của hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản cũng như xác nhận toàn bộ số nợ gốc và lãi theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng và đồng ý trả nợ. Hiện tại do kinh tế khó khăn ông bà chưa có khả năng trả tiền cho ngân hàng nên đề N Ngân hàng cho thêm thời gian để kiểm tiền trả nợ. Nếu ông bà không trả được tiền thì Ngân hàng Sacombank có quyền đề N Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mại tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

Về tài sản thế chấp: Bố mẹ ông H đã phân chia cho ông N thửa đất số 285 và ông H thửa đất số 284 ở tại thôn M.Đ, xã H.M, thị xã T.S, tỉnh Bắc Ninh nhưng ông N không sử dụng đến. Thửa đất số 284 của ông H là toàn bộ mặt đường to còn thửa số 285 của ông H là mặt ngõ nhỏ. Để thuận tiện cho việc sử dụng đất nên ông H, ông N đã đổi đất cho nhau từ năm 2002, khi đổi đất hai bên không lập thành văn bản.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì thửa số 284, tờ bản đồ số 56, diện tích 224m² đã được tách làm hai phần và được thỏa thuận giữa hai bên là ông Trương Văn H và Trương Văn N. Trong đó ông H sử dụng phần đất có xây dựng nhà xưởng và sử dụng một phần đất phía sau là thửa số 285, tờ bản đồ số 56 mang tên ông Trương Văn N, có xây dựng nhà 3 tầng. Ông Trương Văn N hiện nay đang sử dụng một phần đất của ông Trương Văn H có xây dựng một nhà cấp bốn và một phần đất phía sau thửa số 285, tờ bản đồ số 56 của ông Trương Văn N. Tuy nhiên, hiện tại ông H, ông N chưa làm hồ sơ tách thửa theo quy định của pháp luật. Từ khi

thế chấp tài sản cho Ngân hàng giữa ông H, ông N đã đổi đất cho nhau và vẫn giữ nguyên hiện trạng không thay đổi gì.

Ông H đã được Tòa án cho xem bản di chúc ngày 02/2/2003 của ông Trương Văn Thi và bà Nguyễn Thị Đình, cùng chữ ký của các anh chị em trong gia đình. Ông không đồng ý với nội dung này, toàn bộ chữ ký của bố ông, mẹ ông và ông là không đúng. Ông đã được Tòa án cho xem biên bản thỏa thuận ngày 07/11/2014 về việc thỏa thuận hai gia đình sử dụng đất lẫn lộn của nhau nên thống nhất cắt trả đất bản đồ theo hồ sơ cũ để gia đình ông N làm thủ tục cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và gia đình ông H làm thủ tục cấp đổi theo dự án. Khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, hai gia đình làm thủ tục chuyển quyền theo hiện trạng sử dụng đất theo quy định của pháp luật sau. Ông không làm văn bản này và không biết văn bản này. Ông không yêu cầu giám định chữ viết và chữ ký của những văn bản này.

Ông xác định anh em đã đổi đất cho nhau theo như hiện trạng sử dụng bây giờ là đúng nhưng việc đổi đất được thực hiện sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất của ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 1992, đến năm 2015 ông làm thủ tục đổi sang sổ mới. Phần diện tích đất của ông N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khi sử dụng thửa đất này đến nay, giữa ông và ông N không có tranh chấp gì. Ông thế chấp cho ngân hàng thửa đất theo giấy chứng nhận nên ông đề N xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, còn tài sản trên đất ông không đề N Tòa án giải quyết. Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết việc đổi đất và xây dựng các công trình trên thửa đất đã đổi với ông N.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trương Văn N, bà Đặng Thị T trình bày: Việc ông H, bà H1 vay tiền ngân hàng và thế chấp tài sản không liên quan đến ông bà. Đây là việc giữa ông H, bà H1 và ngân hàng. Bố mẹ ông bà đã phân chia đất cho ông thửa đất số 285 và anh H thửa đất số 284 ở tại thôn M.Đ, xã H1 Mạc (nay là khu phố H1 Mạc, phường Mạc), thị xã T.S, tỉnh Bắc Ninh nhưng ông không sử dụng đến. Thửa đất số 284 của ông H là toàn bộ mặt đường to còn thửa số 285 của ông là mặt ngõ nhỏ. Để thuận tiện cho việc sử dụng đất nên anh em ông đã đổi đất cho nhau. Vợ chồng ông đổi đất cho ông H từ năm 2002, khi đổi đất hai bên không lập thành văn bản.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì thửa số 284, tờ bản đồ số 56, diện tích 224m² đã được tách làm hai phần và được thỏa thuận giữa hai bên là ông H và ông N. Trong đó ông H sử dụng phần đất có xây dựng nhà xưởng và sử dụng một phần đất phía sau là thửa số 285, tờ bản đồ số 56 mang tên ông Trương Văn N, có

xây dựng nhà 3 tầng. Ông Trương Văn N hiện nay đang sử dụng một phần đất của ông Trương Văn H có xây dựng một nhà cấp bốn và một phần đất phía sau thửa số 285, tờ bản đồ số 56 của ông Trương Văn N. Tuy nhiên, hiện tại hai ông chưa làm hồ sơ tách thửa theo quy định của pháp luật.

Từ khi thế chấp tài sản cho Ngân hàng giữa vợ chồng ông và ông H đã đổi đất cho nhau rồi và tài sản này vẫn giữ nguyên hiện trạng không thay đổi gì. Bố mẹ ông đã phân chia thửa đất cho hai anh em theo như bản di chúc của bố ông ngày 02/02/2003, phân chia thửa đất cho hai anh em theo chiều dọc tức là theo mặt ngõ rộng bây giờ. Vợ chồng ông đã xây tường bao quanh thửa đất và một ngôi nhà đồ trần 1 tầng theo như hiện trạng được phân chia. Phần đất của anh H đã xây dựng lán xưởng phía trước, phần phía sau xây nhà 3 tầng. Vợ chồng ông làm đơn đề N Tòa án giải quyết phần hai anh em đổi đất và xây dựng công trình trên đất bằng một vụ án dân sự khác. Ông bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Phần tài sản xây dựng trên đất này là của ông bà, không liên quan đến các con.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải vụ án theo đúng quy định của pháp luật nhưng không tiến hành hòa giải được, vì vậy Tòa án Quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông H, bà H1 thanh toán cho Ngân hàng Sacombank số tiền nợ tính đến ngày 31/03/2021 là 2.241.896.371 đồng, trong đó, số tiền nợ gốc của khoản vay theo hợp đồng tín dụng số LD 1808500219 ngày 28/3/2018; hợp đồng tín dụng số LD 1808500220 ngày 28/3/2019 là 1.598.900.000 đồng, nợ lãi 617.861.239 đồng và số tiền nợ thẻ tín dụng số thẻ 970403-1422, số tài khoản thẻ 3540995465 là 25.135.132 đồng. Ông H, bà H1 phải trả lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký và các khoản tiền phí, tiền lãi theo quy định tại hợp đồng mở thẻ, sử dụng thẻ tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Nếu ông H, bà H1 không trả được tiền thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mại tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 284, tờ bản đồ số 56, diện tích 224m² và toàn bộ công trình xây dựng trên đất tại thôn M.Đ, xã H.M (nay là khu phố M.Đ, phường H.M), thị xã T.S, tỉnh Bắc Ninh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 272609 ngày 22/06/2015 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh mang tên ông Trương Văn H theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LD/180850021/HĐTCa ngày 28/03/2018 tại phòng công chứng số 2, tỉnh Bắc Ninh.

Ông H, bà H1 phải chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ án phí, chi phí thẩm định tài sản thế chấp. Sau khi Chi cục Thi hành án dân sự bán phát mại tài sản đảm bảo mà không đủ thanh toán tiền thì ông H, bà H1 có trách nhiệm thanh toán số tiền còn thiếu cho Ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã T.S phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn trong vụ án kể từ khi Tòa án thụ lý vụ án cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng và vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai nhưng đã được tổng đạt hợp lệ, đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và xin xử vắng mặt nên đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt họ.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 280, 299, 317, 323, 466, 468 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 300, 301, 302, 306, 317 và 319 Luật Thương Mại; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng; Thông tư số 12 ngày 14/4/2010 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam về việc hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận và nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội quy định về lệ phí, án phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín đối với ông Trương Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Buộc ông H, bà H1 thanh toán cho Ngân hàng Sacombank số tiền nợ tính đến ngày 31/03/2021 là 2.241.896.371 đồng, trong đó, số tiền nợ gốc của khoản vay theo hợp đồng tín dụng số LD 1808500219 ngày 28/3/2018; hợp đồng tín dụng số LD 1808500220 ngày 28/3/2019 là 1.598.900.000 đồng, nợ lãi 617.861.239 đồng và số tiền nợ thẻ tín dụng số thẻ 970403-1422, số tài khoản thẻ 3540995465 là 25.135.132 đồng. Ông H, bà H1 phải trả lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký và các khoản tiền phí, tiền lãi theo quy định tại hợp đồng mở thẻ, sử dụng thẻ tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Nếu ông H, bà H1 không trả được tiền thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mại tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 284, tờ bản đồ số 56, diện tích 224m² tại thôn M.Đ, xã H.M (nay

là khu phố M.Đ, phường H.M), thị xã T.S, tỉnh Bắc Ninh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 272609 ngày 22/06/2015 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh mang tên ông Trương Văn H theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LD/180850021/HĐTCa ngày 28/03/2018 tại phòng công chứng số 2, tỉnh Bắc Ninh.

Đối với tài sản trên đất do ông H, bà H1 không đồng ý đây là tài sản thế chấp. Tại phần xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T.S, tỉnh Bắc Ninh trong hợp đồng thế chấp chỉ xác nhận quyền sử dụng đất nên phần tài sản trên đất không có giá trị. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ngân hàng về tài sản thế chấp là tài sản xây dựng trên thửa đất.

Sau khi Chi cục Thi hành án dân sự bán phát mại tài sản đảm bảo mà không đủ thanh toán tiền thì ông H, bà H1 có trách nhiệm thanh toán số tiền còn thiếu cho Ngân hàng.

Liên quan trong vụ án còn có việc đòi đất giữa ông H, bà H1 với ông N, T có các công trình xây dựng trên thửa đất nhưng do các đương sự không có yêu cầu nên H đồng ý xét xử không xem xét, giải quyết trong vụ án này. Các đương sự có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

Ông H, bà H1 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và tiền chi phí xem xét thẩm định theo quy định của pháp luật. Hoàn trả cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Trương Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 phải trả số tiền gốc, lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên và xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật. Ông H, bà H1 có đăng ký kinh doanh hộ cá thể, mục đích vay tiền để kinh doanh đồ gỗ nên đây là vụ án kinh doanh thương mại, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền: Bị đơn là ông H, bà H1 trú tại thôn M.Đ, xã H.M (nay là khu phố M.Đ, phường H.M), thị xã T.S, tỉnh Bắc Ninh nên căn cứ vào điểm b khoản 1

Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã T.S, tỉnh Bắc Ninh thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

Tòa án nhân dân thị xã T.S đã tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập phiên tòa hợp lệ cho các đương sự trong vụ án. Tại phiên tòa ngày 01/3/2021, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ nhất, căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đã quyết định hoãn phiên tòa. Theo Quyết định hoãn phiên tòa số 06 của Hội đồng xét xử, phiên tòa được mở lại vào hồi 08 giờ ngày 31/3/2021, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, căn cứ Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, H đồng xét xử quyết định xét xử vụ án vắng mặt những người này.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xét hợp đồng tín dụng số LD 1808500219 ngày 28/3/2018; hợp đồng tín dụng số LD 1808500220 ngày 28/3/2019 và hợp đồng cấp thẻ tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín với ông Trương Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1, Hội đồng xét xử thấy rằng: Các bên tham gia hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện giao kết hợp đồng, nội dung và mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Việc ký hợp đồng tín dụng được thực hiện đúng theo trình tự pháp luật về tín dụng ngân hàng nên hợp đồng này có hiệu lực pháp luật. Ông H, bà H1 đã nhận đầy đủ tiền theo khế ước nhận nợ nhưng không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận nên Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín đã khởi kiện ra Tòa án buộc ông H, bà H1 phải trả tiền cho Ngân hàng theo hợp đồng đã ký. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chính đáng và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Ông H, bà H1 xác nhận số nợ gốc, nợ lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín là đúng. Do vậy, có đủ căn cứ để xác định số nợ gốc, nợ lãi theo như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng. Buộc ông H, bà H1 thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín số tiền nợ tính đến ngày 31/03/2021 là 2.241.896.371 đồng, trong đó, số tiền nợ gốc của khoản vay theo hợp đồng tín dụng số LD 1808500219 ngày 28/3/2018; hợp đồng tín dụng số LD 1808500220 ngày 28/3/2019 là 1.598.900.000 đồng, nợ lãi 617.861.239 đồng và số tiền nợ thẻ tín dụng số thẻ 970403-1422, số tài khoản thẻ 3540995465 là 25.135.132 đồng. Ông H, bà H1 phải trả lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký và các khoản tiền phí, tiền lãi theo quy định tại hợp đồng mở thẻ, sử dụng thẻ tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay này, ông H đã thế chấp tài sản của mình là quyền sử dụng thửa đất số 284, tờ bản đồ số 56, diện tích 224m² tại thôn

M.Đ, xã H.M (nay là khu phố M.Đ, phường H.M), thị xã T.S, tỉnh Bắc Ninh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 272609 ngày 22/06/2015 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh mang tên ông Trương Văn H theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LD/180850021/HĐTCa ngày 28/03/2018 tại phòng công chứng số 2, tỉnh Bắc Ninh.

Sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tài sản thế chấp thì thấy thửa đất của ông H đã thế chấp cho Ngân hàng là thửa số 284, liền kề với thửa đất số 285 của ông N. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì thửa đất của ông H mặt trước là giáp với ngõ nhỏ. Vì trước đây bố mẹ ông N và ông H phân chia theo mặt ngõ nhỏ. Quá trình sử dụng giữa hai anh em đã tự đổi đất cho nhau theo mặt ngõ lớn nhưng không lập thành văn bản. Giữa hai phần đất này có tường ngăn cách hai thửa đất theo mặt ngõ lớn. Ông H đã xây nhà 3 tầng trên diện tích đã đổi cho ông N, ông N xây nhà đồ trần 1 tầng trên phần đất đã đổi cho ông H. Đại diện Ngân hàng Sacombank công nhận kết quả thẩm định đúng như hiện trạng nhà đất các đương sự đang sử dụng. Khi nhận thế chấp tài sản phía ngân hàng đã tiến hành thẩm định theo quy định của ngân hàng nhưng không phát hiện việc thay đổi hiện trạng nhà đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H. Ngân hàng không biết được việc đổi đất, xây dựng công trình trên đất đã đổi cho nhau giữa ông H và ông N. Các đương sự không xuất trình bất kỳ văn bản nào về việc đổi đất giữa ông N và ông H. Trong suốt quá trình thế chấp cho ngân hàng để vay tiền, ngân hàng không nhận được bất kỳ khiếu nại nào của ông N liên quan đến tài sản ông H thế chấp. Vì vậy, đối với tài sản thế chấp ngân hàng vẫn xác định là toàn bộ thửa đất và tài sản xây dựng trên đất.

Theo kết quả xác minh tại UBND xã H.M (nay là phường H.M) thì thấy tại hồ sơ lưu trữ ở UBND xã H.M thì thửa đất số 284, tờ bản đồ số 56, diện tích 224m² tại thôn M.Đ, xã H.M (nay là khu phố M.Đ, phường H.M), thị xã T.S, tỉnh Bắc Ninh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 272609 ngày 22/06/2015 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh mang tên ông Trương Văn H. Thửa đất số 285, tờ bản đồ số 56, diện tích 205,2m² đứng tên ông Trương Văn N nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Đặng Thị T là vợ ông N đã làm đơn đề N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này. Quá trình sử dụng đất giữa hộ ông Trương Văn H và ông Trương Văn N không có tranh chấp. Việc ông H và ông N có đổi đất cho nhau UBND xã H.M không nắm được và không nhận được bất kỳ văn bản nào về việc này.

Đối với tài sản xây dựng trên đất, đại diện ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản xây dựng trên đất cũng là tài sản thế chấp. Bị đơn là H, bà H1 không đồng ý tài sản xây dựng trên đất là tài sản thế chấp. Tại hợp đồng thế chấp cũng như phân chứng nhận của cơ quan đăng ký thế chấp là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã T.S chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất. Đại diện nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều xác định tài sản thế chấp theo như hợp đồng thế chấp đã ký là quyền sử dụng của thửa đất theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H. Tài sản xây dựng trên đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu và chưa làm thủ tục đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên không có hiệu lực pháp luật. Xét thấy, việc ký kết tài sản thế chấp giữa ông H, bà H1 với Ngân hàng Sacombank đã tuân thủ các quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử xác định tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản xây dựng trên đất không phải là tài sản thế chấp.

Ông H, bà H1 không trả tiền cho ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín thì ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán phát mại tài sản để thu hồi toàn bộ khoản nợ. Sau khi bán phát mại tài sản đảm bảo mà không đủ thanh toán tiền thì ông H, bà H1 có trách nhiệm thanh toán số tiền còn thiếu cho Ngân hàng.

Liên quan trong vụ án còn có việc đổi đất giữa ông H, bà H1 với ông N, bà T và có các công trình xây dựng trên phần diện tích đất đã đổi cho nhau nhưng do các đương sự không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết trong vụ án này. Các đương sự có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của ngân hàng Sacombank được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ngân hàng Sacombank tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn là ông H, bà H1 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn đã nộp 3.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên được nhận lại từ bị đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 295, 298, 299, 318, 319, 320, 322, 323, 463, 466 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 300, 301, 302, 306, 317 và 319 Luật Thương Mại; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng; Nghị định số 163/NĐ - CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ – CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ

sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội quy định về lệ phí, án phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) đối với ông Trương Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Buộc ông Trương Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) số tiền nợ tính đến ngày ngày 31/03/2021 là 2.241.896.371 đồng, trong đó, số tiền nợ gốc của khoản vay theo hợp đồng tín dụng số LD 1808500219 ngày 28/3/2018; hợp đồng tín dụng số LD 1808500220 ngày 28/3/2019 là 1.598.900.000 đồng, nợ lãi 617.861.239 đồng và số tiền nợ thẻ tín dụng số thẻ 970403-1422, số tài khoản thẻ 3540995465 là 25.135.132 đồng. Ông H, bà H1 phải trả lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký và các khoản tiền phí, tiền lãi theo quy định tại hợp đồng mở thẻ, sử dụng thẻ tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Nếu ông H, bà H1 không trả được tiền thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mại tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 284, tờ bản đồ số 56, diện tích 224m² tại thôn M.Đ, xã H.M (nay là khu phố M.Đ, phường H.M), thị xã T.S, tỉnh Bắc Ninh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 272609 ngày 22/06/2015 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh mang tên ông Trương Văn H theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LD/180850021/HĐTCa ngày 28/03/2018 tại phòng công chứng số 2, tỉnh Bắc Ninh. Sau khi Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán phát mại tài sản đảm bảo mà không đủ thanh toán tiền thì ông H, bà H1 có trách nhiệm thanh toán số tiền còn thiếu cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.

Án phí: Ông H, bà H1 phải chịu 76.837.900 đồng án phí kinh doanh Thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín 34.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2017/0002346 ngày 31/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã T.S.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông H, bà H1 phải chịu 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín đã nộp 3.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên được nhận 3.000.000 đồng từ ông H, bà H1.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được thông đạt bản án hợp lệ.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền Tả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND thị xã T.S;
- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- Cơ quan THADS thị xã T.S;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Hồng Thanh