

Bản án số: 01/2022/KDTM-ST  
Ngày: 20/6/2022  
“V/v: Tranh chấp về Hợp đồng tín dụng”.

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIA LỘC- TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Bùi Thị Giang.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Bùi Thị Thúy và bà Phạm Thị Ngọc

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Huệ - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gia Lộc tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh- Kiểm sát viên.

Ngày 20/6/2022, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 01/2021/TLST-KDTM ngày 19 tháng 7 năm 2021 về việc: “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2022/QĐXXST-KDTM ngày 23/3/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2022/QĐST-KDTM ngày 22/4/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2022/QĐST-KDTM ngày 20/5/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng A;

Địa chỉ: Số X LH, phường TC, quận BD, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T- Chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng A.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Thanh L- Chức vụ: Giám đốc X- Chi nhánh huyện GLHD.

Người được ông Liêm ủy quyền: Ông Đoàn Văn T- Chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch TB Ngân hàng A- Chi nhánh huyện GLHD.

- Bị đơn: Anh Vũ Văn T, sinh năm 1974 và chị Nguyễn Thị X, sinh năm 1976;

Nơi ĐKKHKT và nơi cư trú: Thôn CD, xã NT, huyện GL, tỉnh Hải Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã NT, huyện GL, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Ngọc M- Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã NT, huyện GL, tỉnh Hải Dương.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Nguyên đơn trình bày tại đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, như sau:***

Ngân hàng A - chi nhánh huyện GLHD - Phòng giao dịch (PGD) TB và vợ chồng chị Nguyễn Thị X, anh Vũ Văn T có ký kết hợp đồng tín số 16418.NTX/HĐTD, ngày 17/4/2018, với nội dung: Ngân hàng A - chi nhánh huyện GLHD - PGD TB cho chị X và anh T vay tiền với thỏa thuận sau: Phương thức cho vay: hạn mức tín dụng; Hạn mức dư nợ tối đa: 250.000.000 đồng; Mục đích sử dụng: kinh doanh hàng tạp hóa, giày dép, hoa quả; Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng (ngày hết hạn hạn mức tín dụng: 17/4/2019); Trả nợ gốc số tiền vay: kỳ trả hạn theo giấy nhận nợ; Trả lãi tiền vay: kỳ trả hạn theo giấy nhận nợ; Lãi suất trong hạn 9%/ năm; lãi suất quá hạn = 150% lãi suất trong hạn; Giải ngân vốn: mỗi lần nhận tiền vay bên vay lập giấy nhận nợ kèm theo chứng minh mục đích sử dụng vốn phù hợp.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ của chị X, anh T tại hợp đồng tín dụng nêu trên (bao gồm tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt quá hạn, phí và các khoản chi phí phát sinh - nếu có), Ngân hàng A- Chi nhánh huyện GLHD - PGD TB, chị X, anh T đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 16418.NTX/HĐTC ngày 17/04/2018, số công chứng: 1083, quyền số: 01.2018 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng GT; Đăng ký thế chấp ngày 17/04/2018 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, phòng Tài nguyên và môi trường huyện GL. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất diện tích: 94,5 m<sup>2</sup> (trong đó đất ở nông thôn: 94,5 m<sup>2</sup>, thời hạn sử dụng: lâu dài);Thửa đất số: 154c; Tờ bản đồ số: 02; Địa chỉ tài sản: Thôn CD, xã NT, huyện GL, tỉnh Hải Dương. Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản thế chấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 186315, số vào sổ cấp GCN số: CH 00146, do UBND huyện GL cấp ngày 13/4/2018 mang tên chị Nguyễn Thị X, anh Vũ Văn T. Giá trị tài sản bảo đảm định giá tại thời điểm xác lập giao dịch (theo Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm số: 16418.NTX/BBXĐGTTS ngày 17/4/2018) là: 340.200.000 đồng. Tại thời điểm giao kết hợp đồng thì tài sản trên đất là nhà mái bằng 01 tầng, diện tích xây dựng 70m<sup>2</sup>, diện tích sàn 70m<sup>2</sup>, tường xây gạch chịu lực chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản. Tuy nhiên bên vay cam kết nếu phải xử lý tài sản thì tài sản gắn liền với đất được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất.

Căn cứ trên hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp trên, chị X và anh T nhiều lần vay ngân hàng và ký các giấy nhận nợ khác nhau, bên vay đều thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi khi đến hạn. Đến ngày 12/3/2019, chị X, anh T có nhu cầu vay vốn và chứng minh được mục đích sử dụng vốn phù hợp, nên Ngân hàng A- Chi nhánh huyện GLHD - PGD TB tiếp tục giải ngân cho chị X anh T vay và thiết lập bằng giấy nhận nợ ngày 12/3/2019, với nội dung: Số tiền vay và tổng dư nợ lần này: 250.000.000 đồng; Đối tượng vay: Bù đắp tài chính nhập hàng tạp hóa các loại; Hạn trả gốc: 25/11/2019; Hạn trả lãi: Cùng kỳ trả gốc; Lãi suất trong hạn 9%/ năm; lãi suất quá hạn = 150% lãi suất trong hạn; Phương thức thanh toán: Chuyển khoản. Tài khoản số 2310205128378 tại Ngân hàng A- Chi nhánh huyện GLHD- PGD TB, bên vay đã nhận đủ số tiền trên. Mặc dù theo giấy nhận nợ này kỳ trả lãi theo kỳ trả gốc nhưng đến ngày 01/7/2019, bên vay

thu xếp được tiền và yêu cầu cho trả lãi, Ngân hàng cũng đồng ý và tạo điều kiện cho bên vay trả lãi tính từ 12/3/2019 đến 01/7/2019 là 6.842.466đồng. Tuy nhiên khi đến hạn trả nợ gốc và lãi ngày 25/11/2019, chị X và anh T không trả theo đúng cam kết giấy nhận nợ ngày 12/3/2019. Ngân hàng nhiều lần đôn đốc nhưng bên vay vẫn khát và lấy lý do kinh tế làm ăn khó khăn chưa thu xếp để trả nợ được, thỉnh thoảng trả được một ít và hai bên thống nhất trừ vào nợ gốc, tổng số nợ gốc bên vay đã trả được đến thời điểm xét xử là 44.000.000đồng.

Do không thu được khoản nợ trên và không thể thỏa thuận được với bên vay nên Ngân hàng A- Chi nhánh huyện GLHD đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Gia Lộc để yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng A- Chi nhánh huyện GLHD và chị Nguyễn Thị X, anh Vũ Văn T. Đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng chị X, anh T phải thanh toán cho Ngân hàng A- Chi nhánh huyện GLHD số tiền nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn tương ứng với thời gian trả nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng số: 16418.NTX/HĐTD, ký ngày 17/4/2018 và giấy giấy nhận nợ ngày 12/3/2019 mà hai bên đã ký với nhau, tính đến ngày xét xử (20/6/2022) là 295.185.222 đồng, trong đó: nợ gốc là 206.000.000đồng; tiền lãi là 89.185.222 đồng (Tiền lãi trong hạn: 9.123.288 đồng, Tiền lãi quá hạn: 80.061.934đồng).

Trong trường hợp chị X, anh T không trả được các khoản nợ thì đề nghị Tòa án xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật mà hai bên đã ký tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 16418.NTX /HĐTC ngày 17/04/2018, số công chứng: 1083, quyền số: 01.2018 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng GT; nếu thiếu thì chị X, anh T phải tiếp tục trả cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Đối với diện tích đất của bên vay sau khi thực hiện việc lồng ghép thửa đất là 93,5m<sup>2</sup> , thiếu 01m<sup>2</sup> so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thì đây là sai số khi đo vẽ, nên đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định đối với 93,5m<sup>2</sup>. Đối với diện tích lấn chiếm đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, Ngân hàng yêu cầu bị đơn phải chịu và phải hoàn trả cho Ngân hàng chi phí trên.

**Tại bản tự khai ngày 29/7/2021, chị Nguyễn Thị X trình bày:** Gia đình chị kinh doanh buôn bán hoa quả nên năm 2018 chị và anh Vũ Văn T có làm thủ tục để vay vốn tại Ngân hàng A - Phòng giao dịch TB. Ngày 17/4/2018, hai bên ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp. Theo đó vợ chồng chị vay của ngân hàng số tiền 250.000.000đồng. Thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay kinh doanh hàng hóa quả, giày dép và tạp hóa. Để đảm bảo cho khoản vay trên vợ chồng chị đã thế chấp thửa đất số 154c, tờ bản đồ số 02, diện tích 94,5m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: thôn CD, xã NT, huyện GL, tỉnh Hải Dương. Sau khi ký kết hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân khoản vay, vợ chồng chị đã nhận đủ số tiền. Từ khi vay, vợ chồng chị đã trả lãi hết tháng 6 năm 2019 và 7.500.000đồng trả gốc. Khoảng tháng 8, 9/2019 chồng chị bị tai nạn và mất khả năng lao động, gia đình chị phải

lo chạy chữa nên kinh tế khó khăn, hơn nữa tình dịch bệnh phức tạp nên chưa trả được tiền nợ. Chị xác định vợ chồng anh chị còn nợ ngân hàng 243.500.000đồng nợ gốc và 55.091.343đồng tiền lãi. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng chị trả khoản nợ nêu trên, vợ chồng chị nhất trí sẽ trả. Tuy nhiên do hoàn cảnh kinh tế khó khăn anh chị không thể trả trong một năm được nên chị đề nghị ngân hàng cho vợ chồng chị thời gian và cho trả tiền từng giai đoạn.

**Tại biên bản lấy lời khai anh Vũ Văn T trình bày:** Năm 2018, vợ chồng anh có vay của Ngân hàng A- Chi nhánh huyện GLHD - Phòng giao dịch TB. Vợ chồng anh đã thế chấp thửa đất số 154c, tờ bản đồ số 02, diện tích 94,5m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: thôn CD, xã NT, huyện GL, tỉnh Hải Dương cho Ngân hàng để vay số tiền 250.000.000đồng theo hợp đồng tín dụng số 16418NTX/HĐTD ký ngày 17/4/2018 và hợp đồng thế chấp số 16418NTX/HĐTD ngày 17/4/2018 phương thức cho vay: Cho vay hạn mức tín dụng, thời hạn vay 12 tháng, kỳ hạn trả lãi 12 tháng/kỳ, mục đích vay vốn kinh doanh hàng tạp hóa, giày dép, hoa quả. Sau khi hoàn thiện các thủ tục vay vốn theo quy trình Ngân hàng đã giải ngân khoản vay, vợ chồng anh đã nhận đủ số tiền 250.000.000đồng. Sau khi nhận tiền do Ngân hàng giải ngân, chị X đã sử dụng số tiền trên vào mục đích kinh doanh của chị X, cụ thể vào việc gì anh không nắm được. Từ khi vay vốn đến nay, việc trả lãi, nợ gốc do chị X làm việc với ngân hàng, anh không biết, anh cũng không rõ hiện tại vợ chồng anh chị còn nợ Ngân hàng những khoản nào, cụ thể là bao nhiêu. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh chị trả khoản nợ gốc 243.500.000đồng và tiền lãi là 62.206.213đồng (tính đến ngày 30/6/2021), anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp không trả được khoản nợ trên, Ngân hàng phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Thửa đất số 154c, tờ bản đồ số 02, diện tích 94,5m<sup>2</sup>, địa chỉ CD, NT, GL, Hải Dương do vợ chồng anh mua của ông Nguyễn Văn Đ vào khoảng năm 2013-2014. Khi mua thì đất vẫn là đất nuôi trồng thủy sản, đến năm 2018 vợ chồng anh mới làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất ao sang đất ở và được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như hiện tại. Sau khi mua đất, vợ chồng anh chị đã xây nhà trên đất vào khoảng năm 2013-2014. Vợ chồng anh chị đã xây 01 ngôi nhà cấp 4, mái lợp tôn, diện tích nhà khoảng 35,2m<sup>2</sup>, phía trước nhà có làm mái tôn, đổ sân trệt. Đối với rãnh nước cạnh nhà là rãnh nước do hộ gia đình ông Phạm Văn Đ1 cắt ra để làm rãnh thoát nước cho xóm. Hiện trạng nhà đất của vợ chồng anh vẫn giữ nguyên từ khi thế chấp đến nay, không có sự thay đổi hay tranh chấp với ai.

**Tại các biên bản ông Phạm Ngọc M là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – UBND xã NT, huyện GL cung cấp:**

- Sau khi tra cứu hồ sơ, sổ sách địa chính đang được lưu trữ tại UBND xã NT, huyện GL thì nhận thấy:

Thửa đất số 154c, tờ bản đồ số 02; địa chỉ: thôn CD, xã NT, huyện GL, tỉnh Hải Dương là thửa đất được tách ra từ thửa đất ao của hộ gia đình ông Nguyễn

Văn Đ và đã được UBND huyện GL, tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên anh Vũ Văn T và chị Nguyễn Thị X vào ngày 04/10/2013, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 000010; diện tích 102m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: đất nuôi trồng thủy sản (do anh T, chị X nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ). Năm 2017, vợ chồng anh T, chị X làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng thửa đất nêu trên từ đất nuôi trồng thủy sản sang đất ở và được UBND huyện GL chấp nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số CL186315, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00146 ngày 13/4/2018 mang tên chủ sử dụng là anh T, chị X. Khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất, theo quy hoạch của địa phương anh T, chị X phải để lại một phần diện tích đất ở phần đất nằm tiếp giáp với đường để làm hành lang giao thông, phần diện tích đất còn lại là 94,5m<sup>2</sup>. Anh T, chị X đã sử dụng thửa đất nêu trên ổn định từ đó đến nay, không có biến động gì. Đối với các tài sản gắn liền với đất trên thửa đất trên: Quá trình làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như quá trình làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất, anh T, chị X không kê khai những tài sản gắn liền với đất nên UBND xã NT không nắm được trên thửa đất nêu trên có những tài sản gì.

- Về hiện trạng thửa đất số 154c, tờ bản đồ số 02; địa chỉ: thôn CD, xã NT, huyện GL, tỉnh Hải Dương: ngoài các tài sản trên đất như biên bản thẩm định thì có 01 rãnh thoát nước nằm giữa thửa đất của anh T, chị X và thửa đất của hộ gia đình ông Phạm Văn Đ1. Đây là rãnh thoát nước đã có từ trước đó do UBND xã quản lý.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định bổ sung của Tòa án và thực hiện việc lồng ghép thửa đất số 154c, tờ bản đồ số 02 thì địa phương xác định: Rãnh thoát nước ở cạnh phía Đông (giáp hộ gia đình ông Đ) của thửa đất không nằm trong thửa đất số 154c của vợ chồng anh T, chị X; Diện tích đất theo sơ đồ lồng ghép thửa đất số 154c của nhà anh T, chị X là 93,5m<sup>2</sup>, địa phương xác định vẫn đủ diện tích so với giấy chứng nhận (diện tích này mặc dù lệch 01 m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận (là 94,5m<sup>2</sup>) nhưng đây là sai số khi đo vẽ vì kích thước của các cạnh vẫn đủ; hiện trạng sử dụng thửa đất nhà anh T, chị X từ trước đến nay vẫn giữ nguyên, không có thay đổi và không có tranh chấp với ai). Đối với rãnh thoát nước ở cạnh phía Tây của thửa đất (giáp với đất nhà anh H) thì rãnh thoát nước này do văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện GL thiết kế, trên thực tế chưa có rãnh thoát nước này. Mốc giới của hộ gia đình anh T, chị X và hộ gia đình anh H không có tranh chấp, vẫn sử dụng ổn định từ trước đến nay.

Theo sơ đồ lồng ghép đất số 154c, tờ bản đồ số 02 thì hiện nay anh T, chị X đang sử dụng một số diện tích đất do UBND xã NT quản lý. Diện tích đất lần chiếm gồm hai phần, một phần nằm ở phía trước thửa đất, giáp đường giao thông là 2,8m<sup>2</sup>, một phần nằm phía sau thửa đất, giáp hộ gia đình bà Nguyễn Thị N là 4,3m<sup>2</sup>. Đối với hai diện tích đất trên, địa phương yêu cầu chủ sử dụng thửa đất giữ nguyên hiện trạng, sau này nếu Nhà nước có nhu cầu sử dụng thì sẽ thu hồi,

chủ sử dụng đất phải tự tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất và hoàn trả diện tích đất nêu trên cho Nhà nước.

**Theo biên bản xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện GL – Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hải Dương thuộc Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hải Dương (trước đây là Văn phòng đăng ký đất đai huyện GL) cung cấp:** Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh T, chị X; địa chỉ: NT, GL, Hải Dương số vào cấp cấp giấy chứng nhận số CH00146 ngày 13/4/2018, UBND huyện GL đã ra quyết định chuyển mục đích sử dụng đất từ nuôi trồng thủy sản sang đất ở theo quyết định số 1293/QĐ-UBND ngày 26/3/2018. Thực hiện việc quy hoạch mương tiêu thoát nước cho khu vực này, UBND xã NT đưa quy hoạch mương tiêu vào trong khu đất được chuyển mục đích, cụ thể là đưa vào cạnh phía Tây của thửa đất nhà anh T, chị X. Điều này đã được thể hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tuy nhiên độ rộng, diện tích rãnh thoát nước này chưa được thể hiện chi tiết). Rãnh thoát nước ở cạnh phía Tây thửa đất mới được đưa vào quy hoạch để thời gian tới thực hiện, nhưng thực tế hiện nay chưa được xây dựng. Đối với rãnh thoát nước ở phía Đông của thửa đất nhà anh T, chị X (theo kết quả thẩm định của Tòa án), mặc dù không thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng cũng không ảnh hưởng đến diện tích đất nhà anh T, chị X. Do đó, không có sự mâu thuẫn giữa hình thể trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng nhà đất của anh T, chị X.

**Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định bổ sung thể hiện:** Về tổng diện tích đất đo đạc thực tế là 100,6 m<sup>2</sup>; tài sản trên đất gồm: 01 mái tôn trước của nhà diện tích 17,7m<sup>2</sup>, 01 ngôi nhà chính, mái tôn, diện tích 33,8 m<sup>2</sup>, 01 công trình phụ diện tích 13,4m<sup>2</sup>, 01 nhà tắm vệ sinh diện tích 2,9m<sup>2</sup>. Cạnh phía Đông của thửa đất 154c giáp với rãnh thoát nước có kích thước cụ thể: 21,35m, 1,58m, 1,23m.

**Theo sơ đồ lồng ghép đất số 154c, tờ bản đồ số 02 thể hiện:** Về quyền sử dụng đất đo đạc thực tế là 100,6m<sup>2</sup> – (2,8m<sup>2</sup> + 4,3m<sup>2</sup>) (diện tích đất lấn chiếm, đất do UBND xã NT quản lý) = 93,5m<sup>2</sup>, so với diện tích đất thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh T chị X là 94,5m<sup>2</sup>, giảm 01m<sup>2</sup>.

**Tại biên bản lấy lời khai, người làm chứng - anh Nguyễn Mạnh H trình bày:** Thửa đất của vợ chồng anh là thửa đất số 154b, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: thôn CD, xã NT, huyện GL có nguồn gốc là thửa đất ao của Hợp tác xã. Bố anh là ông Nguyễn Văn Đ đã mua lại. Năm 2013, ông Đ lấp ao và tách thửa đất ao cũ thành 04 thửa đất, trong đó có 01 thửa đất số 154b chuyển cho vợ chồng anh, thửa đất 154c nằm giáp thửa đất của vợ chồng anh thì bán cho vợ chồng anh Vũ Văn T, chị Nguyễn Thị X. Theo anh được biết khi tách thửa đất ao thành 04 thửa đất nhỏ, ông Đ đã để lại một phần diện tích đất ao để làm rãnh thoát nước của tập thể. Rãnh thoát nước trên nằm giữa thửa đất của vợ chồng anh T và thửa đất của vợ chồng ông Phạm Văn Đ1. Tuy nhiên, khi đo vẽ để tách thửa đất, không rõ vì lý do gì, rãnh nước trên lại được thể hiện trong giấy CNQSDĐ của vợ chồng anh và vợ chồng anh T, cũng như thể hiện trong tờ sổ địa chính lại nằm giữa thửa đất của vợ

chồng anh và vợ chồng anh T. Như vậy, trích lục của thửa đất số 154b và thửa đất 154c, tờ bản đồ số 02, địa chỉ NT, GL, Hải Dương không đúng so với thực tế. Nay Tòa án nhân dân huyện Gia Lộc thụ lý, giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng A với vợ chồng anh T, chị X, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, nếu thửa đất 154c của vợ chồng anh T, chị X lấn sang thửa đất của vợ chồng anh thì anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt không có lý do (mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt (có đơn đề nghị vắng mặt).

Nguyên đơn giữ nguyên quan điểm, yêu cầu chị X, anh T phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền là 295.185.222đồng. Trong đó nợ gốc là 206.000.000đồng, lãi trong hạn là 9.123.288 đồng, lãi quá hạn là 80.061.934đồng và toàn bộ các khoản lãi phát sinh từ ngày 21/6/2022 cho đến ngày bị đơn thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Trong trường hợp bị đơn không trả được các khoản nợ thì đề nghị Tòa án xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật mà hai bên đã ký tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 16418.NTX /HĐTC ngày 17/04/2018, số công chứng: 1083, quyền số: 01.2018 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng GT; nếu thiếu thì chị X, anh T phải tiếp tục trả cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gia Lộc tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Xác định Tòa án nhân dân huyện Gia Lộc thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, đúng thời hạn tố tụng, trong quá trình giải quyết xét xử tại phiên tòa đã tuân theo đúng trình tự tố tụng. Nguyên đơn chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn không chấp hành quy định. Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 30; 147; 271, 273, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, các Điều 116, 117, 274, khoản 1 Điều 275, 280, khoản 2 Điều 292, 299, 317, khoản 1 Điều 318, 319, 320, 322, khoản 7 Điều 323 của Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 4, Điều 306 Luật thương mại, các Điều 90, 91, 93, 95 Luật các tổ chức tín dụng, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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, Điều 26 Luật thi hành án dân sự:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A buộc anh Vũ Văn T và chị Nguyễn Thị X phải có nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng A số tiền: Hợp đồng tín dụng số 16418.NTX/HĐTD ngày 17/4/2018 tính đến ngày xét xử 20/6/2022 gồm: nợ gốc 206.000.000đồng, lãi trong hạn là 9.123.288 đồng, lãi quá hạn là 80.061.934đồng. Tổng cả gốc và lãi là 295.185.222đồng. Sau ngày xét xử nếu anh T, chị X không trả thì tiếp tục phải chịu lãi theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán hết số tiền nợ gốc.

- Trường hợp anh T, chị X không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi

toàn bộ khoản nợ là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 186315, sổ vào sổ cấp GCN số CH 00146, do UBND huyện Gia Lộc cấp ngày 13/4/2018, địa chỉ của tài sản tại thôn CD, xã NT, huyện GL, tỉnh Hải Dương.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của anh T, chị X

- Về án phí: Anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị X phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm; Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.399.000 đồng.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Anh T, chị X có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng số tiền 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng).

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thẩm quyền giải quyết, thủ tục tố tụng:

- Nguyên đơn khởi kiện theo Hợp đồng tín dụng số 16418.NTX/HĐTD, ký ngày 17/4/2018, giấy nhận nợ ngày 12/3/2019 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 16418.NTX /HĐTC ngày 17/04/2018 với anh Vũ Văn T và chị Nguyễn Thị X; Nơi ĐKKHKT và cư trú: Thôn CD, xã NT, huyện GL, tỉnh Hải Dương. Nguyên đơn và chị X là hai chủ thể có đăng ký kinh doanh, ký kết hợp đồng đều vì mục đích lợi nhuận. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện Gia Lộc thụ lý vụ án Kinh doanh thương mại, xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng” là đúng quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về quyền khởi kiện và thời hiệu khởi kiện: Ngày 17/4/2018 nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp, giấy nhận nợ ký ngày 12/3/2019, thể hiện số tiền vay là 250.000.000 đồng, thời hạn trả gốc: 25/11/2019. Ngày 25/11/2019, bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ, ngày 12/7/2021 nguyên đơn khởi kiện. Do đó, tranh chấp hợp đồng dân sự vẫn còn thời hiệu khởi kiện. Do đó, nguyên đơn khởi kiện bị đơn là đúng quy định tại Điều 319 Luật Thương mại và Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 429 Bộ luật dân sự.

- Tại phiên tòa, các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Nguyên đơn có mặt. Bị đơn là anh Vũ Văn T và chị Nguyễn Thị X vắng mặt, không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn đề nghị vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX quyết định tiếp tục xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Ngày 17/4/2018, nguyên đơn và bị đơn ký Hợp đồng tín dụng số 16418.NTX/HĐTD, với nội dung: Ngân hàng A- Chi nhánh huyện GLHD - PGD TB cho chị X và anh T vay tiền với thỏa thuận sau: Phương thức cho vay: Hạn mức tín dụng; Hạn mức dư nợ tối đa: 250.000.000 đồng; Mục đích sử dụng: kinh doanh hàng tạp hóa, giấy dép, hoa quả; Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng (ngày hết hạn hạn mức tín dụng: 17/4/2019); Trả nợ gốc số tiền vay: kỳ trả hạn theo



giấy nhận nợ; Trả lãi tiền vay: kỳ trả hạn theo giấy nhận nợ; Lãi suất trong hạn 9%/ năm; lãi suất quá hạn = 150% lãi suất trong hạn; Giải ngân vốn: mỗi lần nhận tiền vay bên vay lập giấy nhận nợ kèm theo chứng minh mục đích sử dụng vốn phù hợp. Bị đơn nhiều lần vay nguyên đơn và ký các giấy nhận nợ khác nhau, bị đơn đều thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi khi đến hạn. Ngày 12/3/2019, chị X và anh T có nhu cầu vay vốn và chứng minh được mục đích sử dụng vốn phù hợp, nên Ngân hàng A- Chi nhánh huyện GLHD - PGD TB đã giải ngân cho chị X và anh T vay và thiết lập bằng giấy nhận nợ ngày 12/3/2019 theo như thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 16418.NTX/HĐTD, ký ngày 17/4/2018, với nội dung: Số tiền vay và tổng dư nợ: 250.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm năm mươi triệu đồng); Đối tượng vay: bù đắp tài chính nhập hàng tạp hóa các loại; Hạn trả gốc: 25/11/2019; Hạn trả lãi: cùng kỳ trả gốc; Lãi suất trong hạn 9%/ năm; lãi suất quá hạn = 150% lãi suất trong hạn; Phương thức thanh toán: Chuyển khoản, Tài khoản số 2310205128378 tại Ngân hàng A- Chi nhánh huyện GLHD PGD TB. Chị X đã nhận đủ khoản tiền này. Trong quá thực hiện hợp đồng tín dụng, bị đơn đã trả lãi tính từ 12/3/2019 đến 01/7/2019 là 6.842.466đồng. Tuy nhiên khi đến hạn trả nợ gốc và lãi, bị đơn không trả theo đúng cam kết nên nguyên đơn đã chuyển toàn bộ dư nợ không thanh toán được sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận kể từ ngày 26/11/2019 = 150% lãi suất trong hạn (từ ngày 26/11/2019 đến ngày 14/7/2021 là 13,50%/năm, từ ngày 15/7/2021 đến ngày 31/12/2021 là 12,15%/năm, từ ngày 01/01/2022 đến ngày 20/6/2022 là 13,50%/năm, việc thay đổi mức lãi suất theo quy định của ngân hàng). Trước khi Tòa án thụ lý và trong quá trình giải quyết vụ án thì bị đơn đã trả số tiền gốc là 44.000.000đ (được thể hiện ở các chứng từ giao dịch), do đó nợ gốc còn 206.000.000đ, lãi tính đến ngày 20/6/2022 gồm: lãi trong hạn là 9.123.288đồng và lãi quá hạn là 80.278.212đồng.

Theo điểm c khoản 3 Điều 12 của hợp đồng tín dụng số 16418.NTX/HĐTD thì: bên vay thống nhất cử chị X là người trực tiếp giao dịch với Ngân hàng nhằm thực hiện quyền và nghĩa vụ của bên vay. Mặc dù giấy nhận nợ ngày 12/3/2019 chỉ có chị X ký nhưng anh T đã ủy quyền cho chị X thực hiện các giao dịch với Ngân hàng, trong quá trình Tòa án làm việc anh T cũng thừa nhận khoản nợ này, do vậy anh T phải chịu trách nhiệm chung về khoản nợ này với chị X là phù hợp với quy định tại các Điều 134, Điều 135, Điều 138, Điều 140, Điều 141 BLDS năm 2015.

Qua nghiên cứu, HĐXX thấy Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ được giao kết giữa bên cho vay là Ngân hàng A - Chi nhánh huyện Gia Lộc Hải Dương - PGD TB và bên vay vốn là vợ chồng anh T, chị X dựa trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức cũng như thỏa thuận về mức lãi suất của khoản vay trong hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ, là phù hợp với quy định của pháp luật tại các điều 116, 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 4, Điều 319 Luật Thương mại; các điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng và Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng

một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Bên cho vay đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình là chuyển tiền, bên vay không thực hiện đúng nghĩa vụ là phải trả nợ gốc và lãi theo định kỳ đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ. Do đó, yêu cầu khởi kiện để thu hồi nợ của nguyên đơn là có căn cứ, được HĐXX chấp nhận, buộc vợ chồng anh T, chị X phải trả cho nguyên đơn: nợ gốc là 206.000.000đồng, tiền lãi tính đến ngày 20/6/2022 gồm lãi trong hạn là 9.123.288đồng, lãi quá hạn là 80.061.934đồng, **tổng số tiền là 295.185.222đồng**; ngoài ra, vợ chồng anh T chị X còn phải trả lãi phát sinh tiếp theo từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản tiền vay theo đúng như hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ đã ký kết.

[2.2] Hợp đồng thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay, anh T, chị X đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 16418.NTX/HĐTC ngày 17/04/2018, số công chứng: 1083, quyển số: 01.2018 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng GT; Đăng ký thế chấp ngày 17/04/2018 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, phòng Tài nguyên và môi trường huyện GL; tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của thửa đất số 154c; Tờ bản đồ số 02; Địa chỉ thửa đất: Thôn CD, xã NT, huyện GL, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 186315, số vào sổ cấp GCN số: CH 00146, do UBND huyện GL cấp ngày 13/4/2018 mang tên chị Nguyễn Thị X, anh Vũ Văn T. Điều 2 tại hợp đồng này đã ghi: “Bên B tự nguyện đem tài sản nói trên thế chấp cho bên A để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bên B tại các hợp đồng cấp tín dụng được ký giữa 2 bên (Bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan – nếu có). Trong đó số dư tiền gốc tối đa là 250.000.000đ”.

Về tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp: Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/10/2021, thẩm định bổ sung và thực hiện việc lồng ghép thửa đất, xác định thửa đất số 154c; Tờ bản đồ số 02; Địa chỉ thửa đất: Thôn CD, xã NT, huyện GL, tỉnh Hải Dương và trên thực tế là phù hợp, đúng vị trí. Hiện trạng sử dụng là 100,6m<sup>2</sup>, trong đó có phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là 93,5m<sup>2</sup> và phần đất lấn chiếm của địa phương là 7,1m<sup>2</sup>. Mặc dù diện tích đất sau khi thực hiện việc lồng ghép thửa đất chỉ còn 93,5m<sup>2</sup>, so với diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh T chị X là 94,5m<sup>2</sup>, giảm 01m<sup>2</sup>, vẫn là phù hợp vì kích thước các cạnh của thửa đất vẫn đủ so với giấy chứng nhận, địa phương cũng xác định đây là sai số khi đo vẽ, gia đình anh T chị X vẫn sử dụng ổn định từ trước đến nay, không có tranh chấp với ai, nguyên đơn cũng đề nghị Tòa án giải quyết tài sản thế chấp theo diện tích này, anh T cũng xác định gia đình anh sử dụng thửa đất trên ổn định, không chuyển đổi và không có tranh chấp với ai. Đối với các tài sản trên đất gồm: 01 mái tôn trước của nhà diện tích 17,7m<sup>2</sup>, 01 ngôi nhà chính, mái tôn, diện tích 33,8 m<sup>2</sup>, 01 công trình phụ diện tích 13,4m<sup>2</sup>, 01 nhà tắm vệ sinh diện tích 2,9m<sup>2</sup>. Mặc dù trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên không có những tài sản này, tuy nhiên theo thỏa

thuận của điểm 1.4 Điều 1 của Hợp đồng thế chấp thể hiện: “ Tài sản gắn liền với đất và toàn bộ phần giá trị tăng lên do đang và sẽ đầu tư vào tài sản thế chấp”, anh T và địa phương cũng xác định toàn bộ những tài sản trên đất trên là của vợ chồng anh T, chị X. Như vậy, căn cứ quy định tại Điều 318 Bộ luật dân sự xác định toàn bộ tài sản trên đất thuộc tài sản thế chấp.

Căn cứ quy định tại các Điều 298, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 4, 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ thì việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về thế chấp tài sản; hợp đồng thế chấp có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật, có giá trị pháp lý kể từ thời điểm Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất phòng tài nguyên và môi trường huyện Gia Lộc chứng nhận đăng ký thế chấp ngày 17/4/2018, do đó buộc các bên có liên quan phải thực hiện. Nếu vợ chồng anh T, chị X không trả hoặc trả không đầy đủ nợ cho ngân hàng, thì ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản đã thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ. Khi xử lý tài sản thế chấp, số tiền bán tài sản còn thừa sẽ trả lại cho anh T, chị X nếu thiếu thì anh T, chị X phải trả nợ tiếp cho Ngân hàng cho đến khi thanh toán xong khoản tiền vay theo hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ là đúng quy định pháp luật. Nếu khoản vay được trả xong thì Ngân hàng có trách nhiệm giải chấp và trả toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh T, chị X.

Do đó, yêu cầu xử lý tài sản nêu trên là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Các vấn đề khác:

- Đối với diện tích lấn chiếm của vợ chồng anh T, chị X: Diện tích đất lấn chiếm gồm hai phần, một phần nằm ở phía trước thửa đất, giáp đường giao thông là 2,8m<sup>2</sup>, một phần nằm phía sau thửa đất, giáp hộ gia đình bà Nguyễn Thị N là 4,3m<sup>2</sup>, hiện vợ chồng Tạ Xoan vẫn đang quản lý, sử dụng. Quan điểm của UBND xã NT: đối với hai diện tích đất trên thuộc quyền quản lý của địa phương, địa phương yêu cầu chủ sử dụng thửa đất giữ nguyên hiện trạng, sau này nếu Nhà nước có nhu cầu sử dụng thì sẽ thu hồi, chủ sử dụng đất phải tự tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất và hoàn trả diện tích đất nêu trên cho Nhà nước. Nguyên đơn chỉ yêu cầu xử lý tài sản đã thế chấp, không có yêu cầu gì với phần diện tích đất này, và phần đất này không thuộc tài sản thế chấp trong vụ án nên HĐXX không xem xét.

- Đối với quan điểm của anh Nguyễn Mạnh H là trên thực tế chỉ rãnh thoát nước giữa nhà anh T, chị X với nhà ông Đ1, còn giữa thửa đất nhà anh với thửa đất nhà anh T, chị X không có rãnh thoát nước nhưng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà anh T, chị X lại có rãnh thoát nước, do vậy trích lục của thửa đất số 154b và thửa đất 154c, tờ bản đồ số 02, địa chỉ NT, GL, Hải Dương không đúng so với thực tế, nếu thửa đất 154c của vợ chồng anh T, chị X lấn sang thửa

đất của gia đình anh, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, khi thực hiện việc thẩm định, thẩm định bổ sung, thực hiện việc lồng ghép thửa đất 154c, thì địa phương và văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác định: thửa đất nhà anh T, chị X vẫn đủ diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với ai. Rãnh thoát nước giữa nhà anh T, chị X và nhà ông Đ1 có từ trước và thuộc quyền quản lý của địa phương. Rãnh nước trong giấy chứng nhận giáp với gia đình anh H do địa phương và văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đưa vào quy hoạch để thời gian tới thực hiện, nhưng thực tế hiện nay chưa được xây dựng. Hơn nữa, yêu cầu này cũng không thuộc yêu cầu giải quyết của nguyên đơn, rãnh thoát nước này không nằm trong tài sản thế chấp, nên HĐXX không xem xét. Nếu sau này có tranh chấp thì các bên có thể khởi kiện đến Tòa án bằng vụ án khác.

[3] Về án phí: Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí KDTM là 7.399.000đồng; Bị đơn - anh T, chị X phải chịu án phí KDTM sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[4] Về chi phí phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 9.000.000đồng, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do nguyên đơn đã nộp số tiền này nên cần buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là đúng quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Điều 116, Điều 117, Điều 134, Điều 135, Điều 138, Điều 140, Điều 141, Điều 280, Điều 298, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 4, Điều 319 Luật thương mại; Điều 4, 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH 13 ngày 25/11/2015; 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng A đối với bị đơn là vợ chồng chị Nguyễn Thị X, anh Vũ Văn T. Buộc vợ chồng chị X, anh T phải trả cho Ngân hàng A tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 20/6/2022) là: **295.185.222đồng** (Trong đó nợ gốc là 206.000.000đồng; lãi trong hạn là 9.123.288đồng, lãi quá hạn là 80.061.934đồng). Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, vợ chồng chị X, anh T còn

phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ đã ký kết.

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, vợ chồng chị Nguyễn Thị X, anh Vũ Văn T không thực hiện thanh toán nghĩa vụ nêu trên, Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành xử lý sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ. Cụ thể: Xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng 93,5m<sup>2</sup> đất (thiếu 01m<sup>2</sup> đất so với giấy chứng nhận – sai số khi đo đạc) và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 154c; Tờ bản đồ số 02; Địa chỉ thửa đất: Thôn CD, xã NT, huyện GL, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 186315, số vào sổ cấp GCN số: CH 00146, do UBND huyện GL cấp ngày 13/4/2018 mang tên chị Nguyễn Thị X, anh Vũ Văn T, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 16418.NTX /HĐTC ngày 17/04/2018, số công chứng: 1083, quyển số: 01.2018 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng GT; Đăng ký thế chấp ngày 17/04/2018 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, phòng Tài nguyên và môi trường huyện GL.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi trừ đi các chi phí hợp lý cho việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của vợ chồng chị X, anh T đối với Ngân hàng A. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán nghĩa vụ trả nợ thì vợ chồng chị X, anh T phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng số tiền còn thiếu, nếu thừa tiền thì được trả lại cho vợ chồng chị X, anh T. Trường hợp khoản vay đã được thanh toán toàn bộ thì Ngân hàng phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị X, anh T và làm thủ tục giải chấp theo đúng quy định của pháp luật.

3. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Về án phí: Vợ chồng chị X, anh T phải nộp: 14.759.000 đồng (đã làm tròn) (mười bốn triệu bảy trăm năm mươi chín nghìn đồng) án phí KDTM sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.399.000 đồng (bảy triệu ba trăm chín mươi chín nghìn đồng) theo biên lai số AA/2018/0005509 ngày 13/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gia Lộc.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Vợ chồng chị X, anh T phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 9.000.000 đồng. Do Ngân hàng A đã chỉ nên buộc vợ chồng chị X, anh T phải trả cho A số tiền 9.000.000 đồng (chín triệu đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận 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 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, 7b 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;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Gia Lộc;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gia Lộc;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Bùi Thị Giang**