

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KIM THÀNH
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 21/2022/DS-ST

Ngày: 23/12/2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín
dụng và hợp đồng thế chấp tài
sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KIM THÀNH, TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trung.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Ngô Văn Minh và ông Nguyễn Sao Hôm

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Vui - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 44/2022/TLST-DS ngày 07 tháng 07 năm 2022 về Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 23/2022/QĐXXST- DS ngày 04 tháng 11 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2022/QĐST-DS ngày 30/11/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B . Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1, 2, 3, 4, 5, 6 Tòa nhà T, số 210 đường T, phường T, quận H, Thành Phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Doãn S, chức vụ: Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Danh T chức vụ Giám đốc chi nhánh (theo QĐ ủy quyền số 6650/2017/QĐ-TGD ngày 20/7/2017 của Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP B). Người được ủy quyền lại: Ông Nguyễn Thành Tr, chức vụ: Giám đốc phụ trách Phòng giao dịch C (theo giấy ủy quyền số 94/2021/QĐ-LienVietPostBankHD ngày 26/10/2017).

Bị đơn: Ông Tô Văn L , sinh năm 1985 và bà Vũ Thị B , sinh năm 1983. ĐKKHKT, trú tại: Thôn P, xã B, huyện K, tỉnh Hải Dương.

(Nguyên đơn có đơn xin vắng mặt, bị đơn vắng mặt không lý do).

TÓM TẮT NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày: Ngày 11/12/2019, Ngân hàng B - Chi nhánh Hải Dương - PGD C (gọi tắt là Ngân hàng) và ông Tô Văn L, bà Vũ Thị B ký hợp đồng tín dụng số HDTD56A2019153 ngày 11/12/2019, số tiền cho vay là 280.000.000đ; thời hạn cho vay là 01 năm, mục đích vay: Buôn bán vật liệu xây dựng, lãi suất cho vay: Lãi suất cố định trong 3 tháng đầu là 9,6%/năm, các tháng tiếp theo điều chỉnh lãi suất theo công thức tính như hai bên đã thỏa thuận; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất nợ chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Ngân hàng đã giải ngân khoản tiền trên, ông L và bà B đã nhận nợ số tiền 280.000.000đ theo khế ước nhận nợ ngày 12/12/2019

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng trên, ông L và bà B đã thế chấp cho Ngân hàng toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền sở hữu của ông L và bà B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 250552 do UBND huyện Kim Thành cấp ngày 14/11/2019 tại địa chỉ thôn P, xã B, huyện K, tỉnh Hải Dương (theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 153/HĐTC/PGDCHILINH ngày 11/12/2019).

Quá trình thực hiện hợp đồng, sau kỳ trả nợ lãi thứ nhất vào ngày 15/01/2020 đúng hạn thì ông L và bà B đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại HĐTD đã ký.

Nay quan điểm của Ngân hàng yêu cầu Tòa giải quyết những nội dung sau:

1. Buộc ông Tô Văn L và bà Vũ Thị B phải thanh toán trả Ngân hàng B - Chi nhánh Hải Dương - PGD C số tiền tạm tính đến ngày 17/6/2022 là: 367.038.427 đồng bao gồm: Nợ gốc 280.000.000đ; nợ lãi 87.038.427đ. Trong thời gian chưa thanh toán nợ, ông L, bà B phải chịu lãi suất quá hạn theo quy định của HĐTD đã ký với Ngân hàng cho đến khi tất toán khoản vay.

2. Trong trường hợp ông L và bà B không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 232, tờ bản đồ số 23 có địa chỉ tại thôn P, xã B, huyện K, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 250552 do UBND huyện Kim Thành cấp ngày

14/11/2019 cho ông Tô Văn L và bà Vũ Thị B tại địa chỉ thôn P, xã B, huyện K, tỉnh Hải Dương.

3. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ tại Ngân hàng TMCP B thì ông Tô Văn L, bà Vũ Thị B phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn ông Tô Văn L và bà Vũ Thị B được Tòa án triệu tập hợp lệ, Tòa án trực tiếp đến gia đình để lấy lời khai nhưng ông L và bà B không có nhà, không trình bày quan điểm với Tòa án.

Tại phiên toà: Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn xin vắng mặt, giữ nguyên quan điểm yêu cầu ông L và bà B phải có trách nhiệm thanh toán trả cho Ngân hàng toàn bộ tiền nợ gốc và lãi đến ngày xét xử (23/12/2022) là 393.014.928 đồng, trong đó: Nợ gốc 280.000.000 đồng, lãi trong hạn 10.663.023 đồng, lãi chậm trả gốc 100.057.688 đồng và lãi chậm trả lãi là 2.294.217 đồng; buộc ông L và bà B phải trả Ngân hàng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng; đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết về tài sản thế chấp mà ông L và bà B đã thế chấp để đảm bảo khoản tiền vay trên theo Hợp đồng và theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương tham gia phiên toà phát biểu ý kiến: Từ khi thụ lý vụ án, Thẩm phán đã thụ lý đúng thẩm quyền; việc thu thập chứng cứ, tổng đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự, thời hạn giải quyết, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đều đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên toà Hội đồng xét xử đã tuân theo Pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ theo pháp luật tố tụng dân sự.

Hướng giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B. Buộc ông L và bà B phải trả cho Ngân hàng nợ gốc 280.000.000 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số HDTD56A2019153 ngày 11/12/2019 được ký giữa hai bên. Trong trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật mà ông L và bà B không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ. Trường hợp phát mại tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông L, bà B phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết toàn bộ các khoản nợ cho Ngân hàng. Án phí: Buộc ông L, bà B phải chịu án phí sơ thẩm dân sự theo quy định của pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ của vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà, Hội đồng xét xử Toà án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương có đủ cơ sở xác định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn xin vắng mặt, bị đơn ông Tô Văn L và bà Vũ Thị B được triệu tập hợp lệ 2 lần nhưng đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228, Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự.

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

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc ông L và bà B thực hiện trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn tạm tính đến ngày 17/6/2022 là 367.038.427đ đồng thì thấy: Hợp đồng tín dụng số HDTD56A2019153 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Tô Văn L và bà Vũ Thị B đã thể hiện ý chí tự nguyện thoả thuận giữa hai bên. Hợp đồng được thiết lập bằng văn bản, có chữ ký xác nhận của các bên tham gia, các bên ký hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Sau khi ký hợp đồng tín dụng, Ngân hàng giải ngân số tiền 280.000.000đ, ông L và bà B đã ký nhận vào Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 12/12/2019. Hơn nữa, để đảm bảo cho Hợp đồng vay nêu trên, ông L và bà B đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 153/HĐTC/PGDCHILINH ngày 11/12/2019 thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 232 tờ bản đồ số 23, diện tích 365 m² tại thôn P, xã B, huyện K, tỉnh Hải Dương, trên đất có nhà cấp 4, diện tích xây dựng là 71,6 m². Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký kết đảm bảo đúng quy định của pháp luật, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Thành Công và đã được đăng ký tại Phòng Tài nguyên môi trường huyện Kim Thành.

Thực hiện Hợp đồng cho vay nêu trên, Ngân hàng đã giải ngân cho ông L và bà B số tiền vay là 280.000.000 đồng (thể hiện ở Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 12/12/2019 do ông L, bà B ký xác nhận). Tuy nhiên, đến thời hạn trả nợ, ông L, bà B đã không thực hiện đúng thỏa thuận về phương thức thanh toán, cụ thể đến ngày 12/12/2020 (hạn cuối của Hợp đồng thế chấp), ông L, bà B không thanh toán trả Ngân hàng toàn bộ tiền nợ gốc, nợ lãi theo hợp đồng. Việc làm của ông L, bà B đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại Điều 466 BLDS và Điều 91 Luật Tổ chức tín dụng. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập ông L, bà B đến Tòa án để làm việc nhưng ông bà nhưng cố tình vắng mặt, không có lý do, điều đó thể hiện việc ông L, bà B chây

ý, không chịu trả nợ và cố tình gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án của Tòa án. Do vậy, yêu cầu của Ngân hàng về việc buộc ông Tô Văn L và bà Vũ Thị B phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 23/12/2022 là 393.014.928 đồng, trong đó: Nợ gốc 280.000.000 đồng, lãi trong hạn 10.663.023 đồng, lãi chậm trả gốc 100.057.688 đồng và lãi chậm trả lãi là 2.294.217 đồng và tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo thỏa thuận tại Hợp đồng đã ký kết với Ngân hàng kể từ sau ngày 23/12/2022 đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ là có căn cứ, cần chấp nhận.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông L bà B thì thấy: Hợp đồng thế chấp tài sản số 153/HĐTC/PGDCHILINH ngày 11/12/2019 giữa Ngân hàng với ông L, bà B về hình thức, hợp đồng đúng quy định của Bộ luật dân sự; về nội dung hai bên giao kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký hợp đồng; tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số thửa đất số 232 tờ bản đồ số 23, diện tích 365 m² tại thôn P, xã B, huyện K, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CQ 250552 do UBND huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương cấp ngày 14/11/2019 cho ông Tô Văn L và bà Vũ Thị B và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng. Xét thấy, việc giao kết giữa hai bên tuân thủ các quy định tại các Điều 292, 293, 298, 317, 318, 319 của Bộ luật dân sự. Sau khi ký hợp đồng thế chấp các bên tiến hành thủ tục đăng ký thế chấp và giữa các bên không có tranh chấp về hợp đồng nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và Biên bản định giá tài sản ngày 9/12/2019, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do TAND huyện Kim Thành thực hiện, có căn cứ xác định: So với thời điểm thế chấp, hiện trạng thửa đất tại thời điểm hiện tại không có sự thay đổi, biến động. Do vậy, Ngân hàng đề nghị Tòa án tuyên kê biên, phát mại tài sản thế chấp nêu trên nếu ông L, bà B không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán là phù hợp với sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thế chấp, đồng thời phù hợp với quy định tại Điều 188 Luật đất đai; khoản 1 Điều 299 BLDS nên có căn cứ chấp nhận. Trường hợp phát mại tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả

nợ thì ông L, bà B phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết toàn bộ các khoản nợ cho Ngân hàng là phù hợp quy định của Pháp luật.

[3] Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng.

[4] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Ông Tô Văn L và bà Vũ Thị B có nghĩa vụ trả nợ nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 299, Điều 317, khoản 6 Điều 320, Điều 322, Điều 323, Điều 385, Điều 463, Điều 466 và Điều 468 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B .
2. Buộc ông Tô Văn L và bà Vũ Thị B có trách nhiệm thanh toán trả Ngân hàng TMCP B tổng số tiền nợ gốc và lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số HDTD56A2019153 ngày 11/12/2019 tính đến ngày 23/12/2022 là 393.014.928 đồng, trong đó: Nợ gốc 280.000.000 đồng, lãi trong hạn 10.663.023 đồng, lãi chậm trả gốc 100.057.688 đồng và lãi chậm trả lãi là 2.294.217 đồng.

Ông L và bà B còn phải tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng TMCP B kể từ ngày 24/12/2022 với mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số HDTD56A2019153 ngày 11/12/2019 trên số nợ gốc chưa thanh toán đến khi trả hết nợ gốc.

Trường hợp ông Tô Văn L và bà Vũ Thị B không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ, Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mãi tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 232 tờ bản đồ số 23, diện tích 365 m² tại thôn P, xã B, huyện K, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 250552 do UBND huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương cấp ngày 14/11/2019 cho ông Tô Văn L và

bà Vũ Thị B theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 153/2019/HDTC/PGDCHILINH ngày 11/12/2019.

Trường hợp số tiền thu được từ tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán khoản nợ, ông Tô Văn L và bà Vũ Thị B vẫn phải tiếp tục trả số nợ gốc và lãi còn lại cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP Liên Việt.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Tô Văn L và bà Vũ Thị B phải trả cho Ngân hàng 3.000.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

4. Về án phí: Ông Tô Văn L và bà Vũ Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 19.650.746 đồng.

Trả lại Ngân hàng TMCP B số tiền 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*) tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số AA/2020/0004711 ngày 06/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

5. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Kim Thành;
- Chi cục THADS huyện Kim Thành;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng..

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Nguyễn Văn Trung