TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHƯƠNG MỸ** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do- Hạnh phúc**

Bản án: 18/2023/KDTM-ST
Ngày: 09 - 8 -2023
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp tài sản"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ-THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Tuyết Mai**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Hữu Trọng**; bà **Nguyễn Thị Luận**

- *Thư ký phiên toà*: Bà **Nguyễn Thị Thu Hiền** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên toà*: Ông **Nguyễn Minh Vương** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 06/2023/TLST- KDTM, ngày 07 tháng 03 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2023/QĐXXST-KDTM ngày 06/6/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 17/2023/QĐST-KDTM ngày 06/7/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP X (tên viết tắt E). Trụ sở: Tầng 8, Văn phòng số L8–01–11+16; Toà nhà Vincom Center, số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật : Ông Trần Tấn Lộc – Tổng giám đốc.

Pháp nhân được ủy quyền: Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và khai thác tài sản- Ngân hàng TMCP X (E AMC). Địa chỉ: số 2xB TĐ, phường VTS, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh (*Theo Hợp đồng ủy quyền số 02/2018/HĐUQ/EIB-AMC ngày 17/9/2018 giữa E và E AMC*).

Đại diện theo pháp luật của pháp nhân được ủy quyền: Ông Trần Văn N – Tổng Giám đốc.

Người được uỷ quyền lại: Ông Vũ Anh T và bà Lê Quỳnh T1 – Chuyên viên E AMC (Theo Giấy ủy quyền số 554/2023/EIBA/UQ-TGĐ ngày 03/4/2023). Có mặt ông T.

2. Bị đơn: Ông **Tạ Ngọc L**, sinh năm 1964 – Chủ hộ kinh doanh Tạ Ngọc L.

Địa điểm kinh doanh: Số 1x, tổ x, khu CT, thị trấn XM, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội;

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lương Xuân K – sinh năm 1954

3.2. Bà Bùi Thị M – sinh năm 1954 (vợ ông K)

3.3. Anh Lương Xuân T2 – sinh năm 1982 (con trai ông K)

3.4. Chị Nguyễn Thị N1 – sinh năm 1989 (con dâu ông K)

3.5. Cháu Lương Thảo V – sinh năm 2017 (con anh T2, chị N1)

3.6. Cháu Lương Minh H – sinh năm 2018 (con anh T2, chị N1)

3.7. Chị Lương Thị D – sinh năm 1976 (con gái ông K)

3.8. Chị Lương Thị C – sinh năm 1979 (con gái ông K)

3.9. Cháu Lương Thị T3 – sinh năm 2001 (con gái chị C)

Người đại diện theo pháp luật của cháu V, cháu H: Anh Lương Xuân T2, chị Nguyễn Thị N1 (bố, mẹ đẻ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông K, bà M: Anh Lương Xuân T4 (*theo Giấy ủy quyền tham gia tố tụng ngày 17/4/2023*).

Đều trú tại: Thôn QH, xã ĐS, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

3.10. Chị Lương Thị N2 – sinh năm 1987 (con gái ông K). Trú tại: Thôn TH, xã TB, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

Có mặt: ông T, anh T4.

Vắng mặt: Ông L (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt) và toàn bộ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày**:

Ngân hàng TMCP X – chi nhánh ĐĐ (sau đây gọi tắt là E) và Hộ kinh doanh Tạ Ngọc L có quan hệ tín dụng như sau: Ngày 16/9/2011, E ký Hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102467 cho Hộ kinh doanh Tạ Ngọc L vay số tiền 4.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán hợp đồng mua bán với Công ty TNHH phát triển quốc tế Ngọc Tuấn.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng này, E đã giải ngân và Hộ kinh doanh Tạ Ngọc L đã nhận nợ theo Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1703-LDS-201102762 ngày 16/9/2011, Biên bản sửa đổi bổ sung ngày 15/11/2011, ngày 28/9/2012, cụ thể:

+ Số tiền giải ngân: 4.000.000.000 đồng;

+ Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 16/9/2011 đến ngày 16/3/2012;

+ Lịch trả nợ gốc: được trả thành 02 kỳ, kỳ đầu tiên 100.000.000 đồng vào ngày 16/11/2011, kỳ cuối cùng trả nợ gốc còn lại vào 16/3/2012;

+ Lịch trả lãi: trả vào ngày 16 hàng tháng;

+ Lãi suất cho vay: 24%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

Để bảo đảm cho khoản vay trên thì có 03 tài sản thế chấp gồm:

- 02 tài sản là 02 thửa đất của hộ ông Tạ Ngọc L ở thôn XL, xã TXT, huyện Chương Mỹ;

- 01 tài sản của bên thứ ba là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 42, tại Thôn QH, xã ĐS, huyện Chương Mỹ, TP.Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U382267, số vào sổ cấp GCN QSDĐ số 00489.QSDĐ/95/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 30/1/2002 đứng tên Hộ ông Lương Xuân K. Hợp đồng thế chấp tài sản được công chứng số 5637.2011/HĐTC ngày 16/09/2011 tại Văn phòng công chứng số 7 thành phố Hà Nội và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Chương Mỹ ngày 20/9/2011

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng trên: Trong thời hạn của hợp đồng, ngày 25/10/2011 đã trả được 80.720.000 đồng lãi trong hạn; ngày 25/11/2011 trả được 4.000.000 đồng nợ gốc. Đến kỳ tất toán khoản vay, Ông L không trả được gốc. Khoản vay bị áp dụng lãi suất quá hạn từ ngày 16/3/2013.

Đến ngày 16/8/2021, Ông L lại tiếp tục trả được 3.090.000.000 đồng, nên E đã đối trừ vào nợ gốc.

Do Ông L đã trả được tổng số tiền là 3.174.720.000 đồng, nên E đã giải chấp 02 thửa đất của hộ ông Tạ Ngọc L.

Tính đến ngày 06/6/2023, ông Tạ Ngọc L – chủ hộ kinh doanh Tạ Ngọc L còn nợ E số tiền là: **9.346.938.017** đồng (Trong đó nợ gốc **906.000.000** đồng; Lãi trong hạn: **1.213.547.567** đồng; Lãi quá hạn: **7.227.390.450** đồng). E không yêu cầu Ông L phải trả khoản phạt chậm trả lãi.

E đề nghị Toà án nhân dân huyện Chương Mỹ:

- Buộc ông Tạ Ngọc L phải trả cho E số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 06/6/2023 như đã nêu trên và tiếp tục chịu lãi quá hạn theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ, kể từ ngày 07/6/2023.

- Trường hợp Ông L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì E có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 42, tại Thôn QH, xã ĐS, huyện Chương Mỹ, TP.Hà Nội, giấy CNQSDĐ số U382267, số vào sổ cấp GCN QSDĐ số 00489.QSDĐ/95/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 30/1/2002 đứng tên hộ ông Lương

Xuân K. Nếu tài sản phát mại không đủ thu hồi nợ thì ông Tạ Ngọc L có nghĩa vụ thanh toán cho E đến khi trả xong nợ.

*** Ý kiến của ông Tạ Ngọc L – Bị đơn trình bày:**

Xác nhận năm 2011 ông có vay E số tiền 04 tỷ đồng. Để bảo đảm khoản vay ông đã thế chấp 03 sổ đỏ, 02 sổ đỏ đứng tên ông và 01 sổ đỏ đứng tên ông Lương Xuân K. 02 sổ đỏ đứng tên ông dùng để vay số tiền 03 tỷ đồng, còn sổ đỏ đứng tên ông K để vay 01 tỷ đồng. Đối với 02 sổ đỏ của ông, do ông đã trả tiền nên đã lấy sổ đỏ về; còn sổ đỏ đứng tên ông K dùng để vay số tiền 01 tỷ đồng thì chưa lấy về. Bởi số tiền vay 01 tỷ đồng đó là do ông K nhờ ông vay tiền hộ ở E chứ ông không sử dụng số tiền này, có giấy cam kết của ông K số tiền trên là để cho nhà bà Ngọc Toàn vay, chuyển thẳng từ E vào tài khoản của nhà Ngọc Toàn. Số tiền 01 tỷ này ông K được sử dụng 200 triệu, còn 800 triệu cho nhà Ngọc Toàn vay, không liên quan gì đến ông. Ông có giữ giấy của ông K cùng vợ con ký tên nhờ ông vay hộ tiền chứ ông không sử dụng. Nay E khởi kiện, quan điểm của ông là nhà ông K, nhà bà Ngọc Toàn, nhà ông bà Hòa - Sang phải có trách nhiệm trả nợ cho E trong món vay 01 tỷ.

Xác nhận, ông Lương Xuân K đã ký hợp đồng thế chấp với tài sản đảm bảo như đại diện theo ủy quyền của E trình bày là chính xác. Đó là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 42, tại Thôn QH, xã ĐS, huyện Chương Mỹ, TP.Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U382267, số vào sổ cấp GCN QSDĐ số 00489.QSDĐ/95/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 30/1/2002 đứng tên hộ ông Lương Xuân K.

*** Ý kiến của ông Lương Xuân K – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:** Lý do ông ký hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo khoản vay của Ông L với E, bởi ông cho con trai là anh Lương Xuân T4 mượn bìa đỏ của gia đình ông, còn việc anh T4 sử dụng bìa đỏ đó như thế nào thì ông không biết. Ông xác nhận ông là người ký hợp đồng thế chấp vì anh T4 đưa cho ông ký, mục đích ký thế chấp ông không biết.

Đại diện theo ủy quyền của ông K – anh Lương Xuân T4 trình bày: Năm 2011, nguyện vọng của gia đình anh muốn vay 200.000.000 đồng để sửa nhà, nên anh đã đưa bìa đỏ của bố anh - ông Lương Xuân K cho ông bà H1 - S để nhờ đứng ra vay, việc ông bà H1, S vay ai thì ông không biết. Anh xác nhận ông K có ký Hợp đồng thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 42, tại Thôn QH, xã ĐS, huyện Chương Mỹ, TP.Hà Nội, theo giấy CNQSDĐ số U382267, số vào sổ cấp GCN QSDĐ số 00489.QSDĐ/95/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 30/1/2002 đứng tên hộ ông Lương Xuân K. Tuy nhiên ông Lương Xuân K đi ký hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo khoản vay của ai thì anh cũng không nắm được. Gia đình anh đã nhận số tiền 200 triệu và có đóng tiền lãi hàng tháng

cho nhà ông bà H1 - S. Đến nay, trước yêu cầu khởi kiện của E, gia đình anh cũng đã yêu cầu ông bà H1 – S phải có trách nhiệm cùng gia đình anh trả nợ cho E để gia đình lấy sổ đỏ về.

***Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/04/2023 đối với tài sản thế chấp**: Có 01 ngôi nhà mái bằng 01 tầng chưa hoàn thiện, 01 khu chăn nuôi và 01 khu bếp. Những người đang sinh sống trên tài sản thế chấp gồm: ông Lương Xuân K, bà Bùi Thị M, anh Lương Xuân T2, chị Nguyễn Thị N1 (vợ anh T2), cháu Lương Thảo V, cháu Lương Minh H (các con của anh T2), chị Lương Thị D, chị Lương Thị C (các con của ông K) và cháu Lương Thị T3 (con gái chị C), ngoài ra không còn ai khác.

Tại phiên tòa:

- Đại diện theo ủy quyền của E trình bày: Để đảm bảo cho khoản vay của hộ kinh doanh Tạ Ngọc L thì có 03 tài sản bảo đảm, trong đó có 02 thửa đất thuộc quyền sử dụng của hộ Ông L và 01 thửa đất đứng tên hộ ông Lương Xuân K. Do tính đến ngày 16/8/2021 Ông L đã trả nợ được 3.174.720.000 đồng, nên E đã giải chấp 02 thửa đất của hộ Ông L. Số nợ còn lại, Ông L không trả, nên tài sản bảo đảm là thửa đất đứng tên hộ Kính chưa được giải chấp. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như trong đơn khởi kiện và trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

- *Về tố tụng:*

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án chấp hành đúng quy định của pháp luật.

+ Nguyên đơn đã chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – anh T2, chị N1, chị Dung, chị C, chị Ngọc, cháu Thương đều không chấp hành quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

- *Về nội dung:* Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật: E khởi kiện ông Tạ Ngọc L – chủ hộ kinh doanh Tạ Ngọc L theo Hợp đồng tín dụng năm 2011; mục đích sử dụng tiền vay là thanh toán hợp đồng mua bán hàng hóa, nên xác định đây là vụ án kinh doanh thương mại về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn – ông Tạ Ngọc L - chủ hộ kinh doanh Tạ Ngọc L có địa chỉ tại số nhà 81, tổ 5, TDP Xuân Hà, thị trấn XM, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, TP.Hà Nội.

[1.2] Về việc đưa những người có quyền lợi, nghĩa vụ vào tham gia tố tụng – Ông Lương Xuân K, bà Bùi Thị M, anh Lương Xuân T2, chị Nguyễn Thị N1, cháu Lương Thảo V, cháu Lương Minh H, chị Lương Thị D, chị Lương Thị C, chị Lương Thị N2, cháu Lương Thị T3: Xét thấy ông K, bà M, anh T2, chị N1, cháu V, cháu H, chị Dung, chị C, cháu Thương đang sinh sống trên đất thế chấp và ngoài ra, bà M, anh T2, chị Dung, chị Ngọc còn lập hợp đồng công chứng ủy quyền cho ông K ký thế chấp, vì vậy Tòa án đưa những người trên vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Về việc tham gia tố tụng của các đương sự:

Bị đơn – ông Tạ Ngọc L có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ theo khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt Ông L.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Lương Xuân T2, chị Nguyễn Thị N1, chị Lương Thị D, chị Lương Thị C, chị Lương Thị N2, cháu Lương Thị T3 đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ thông qua ông Lương Xuân T4, tống đạt trực tiếp (chị Ngọc), nhưng đến nay Tòa án không nhận được ý kiến của các đương sự này trước yêu cầu khởi kiện của E và cũng vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng vụ án. Các đương sự này đã được tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Như vậy, anh T2, chị N1, chị Dung, chị C, chị Ngọc, cháu Thương đã tự tước bỏ việc thực hiện quyền tố tụng của đương sự quy định tại Điều 70, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự; do vậy sẽ phải chịu hậu quả của việc không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo các quy định trên. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người trên.

[1.4] Về áp dụng pháp luật nội dung: Thời điểm giao kết Hợp đồng tín dụng là năm 2011, nên cần phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 để giải quyết tranh chấp.

[2]. Về nội dung hợp đồng tín dụng:

[2.1]. Xét yêu cầu đòi nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102467 ngày 16/9/2011 của E thì thấy:

Về hình thức đã tuân thủ đúng quy định của Điều 121, 124 Bộ luật dân sự 2005.

Về nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các Điều 388, 389, 390, 391, 402, 405, 406, 471 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 98 Luật tổ chức tín dụng 2010.

Do vậy, Hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102467 ngày 16/9/2011 có hiệu lực thi hành, nên ông Tạ Ngọc L phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ Hợp đồng tín dụng nói trên.

Trước yêu cầu khởi kiện của E, Ông L không chấp nhận vì cho rằng số tiền còn lại E khởi kiện là ông vay hộ ông Lương Xuân K, ông K phải có trách nhiệm trả nợ cho E thì thấy: Ông L xác nhận đã ký hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ với số tiền 04 tỷ đồng, căn cứ Điều 471, 474 Bộ luật dân sự 2005, thì ông Tạ Ngọc L – chủ hộ kinh doanh phải có nghĩa vụ việc thực trả nợ cho E không ngoài ai khác. Số tiền ông K được sử dụng từ số tiền Ông L nhận nợ với E như thế nào thì đây là mối quan hệ dân sự giữa Ông L với ông K, Ông L có quyền khởi kiện ông K bằng vụ án dân sự khác nếu có yêu cầu.

Tính đến ngày 16/8/2021, Ông L đã trả cho E được 3.174.720.000 đồng, trong đó gốc 3.094.000.000 đồng, lãi 80.720.000 đồng, còn nợ lại gốc 906.000.000 đồng;

Trong thời hạn vay (từ ngày 16/9/2011 đến ngày 16/3/2013), Ông L mới trả được 80.720.000 đồng, còn nợ lại lãi trong hạn là 1.213.547.567 đồng.

Theo bảng sao kê tài khoản của Ông L do E cung cấp thể hiện, khoản vay bị áp dụng lãi quá hạn từ ngày 16/3/2013. Tính đến ngày 09/8/2023, khoản nợ của Ông L tại E là **9.379.554.017** đồng, trong đó: số tiền nợ là: gốc **906.000.000** đồng; Lãi trong hạn: **1.213.547.567** đồng; Lãi quá hạn: **7.260.006.450** đồng.

Căn cứ Điều 6 Hợp đồng tín dụng; mục 4.3 phụ lục hợp đồng; Điều 290, Điều 474 Bộ luật dân sự 2005; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng;

Buộc ông Tạ Ngọc L – chủ hộ kinh doanh Tạ Ngọc L phải trả cho E tổng số tiền tạm tính đến ngày 09/8/2023 như đã nêu trên. Kể từ ngày 10/8/2023 ông Tạ Ngọc L phải tiếp tục chịu lãi quá hạn theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã kí kết trên dư nợ gốc còn lại cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

[2.2] Xét yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo trong trường hợp Bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ cho E, thì thấy:

Hợp đồng thế chấp được công chứng số 5637.2011/HĐTC ngày 16/09/2011 tại Phòng công chứng số 7 Thành phố Hà Nội, giữa: Bên thế chấp là ông Lương Xuân K – đại diện cho hộ theo hợp đồng ủy quyền công chứng số 8571 quyển

05.2010 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 16/12/2010. Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP X – chi nhánh ĐĐ.

Theo hợp đồng ủy quyền công chứng số 8571 quyển 05.2010 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 16/12/2010 tại Phòng công chứng số 7 Thành phố Hà Nội, thể hiện: Bên ủy quyền (Bên A): Hộ ông Lương Xuân K, bà Bùi Thị M, anh Lương Xuân T2, chị Lương Thị C, chị Lương Thị N2. Bên nhận được quyền (Bên B): Ông Lương Xuân K . Tại Điều 1 của Hợp đồng này các bên có thỏa thuận về căn cứ ủy quyền và nội dung ủy quyền như sau: "Theo giấy CNQSDĐ ở số: U 382267 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 30/01/2002, vào sổ cấp giấy chứng nhận 00489 QSDĐ/95/QĐUB; thì Bên A và Bên B là những người được quyền sử dụng thửa có những đặc điểm cụ thể như sau:

" - Thửa đất số 130; tờ bản đồ số 42; diện tích 360m^2 đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài; diện tích 172m^2 đất vườn, thời hạn sử dụng 2051; Địa chỉ thửa đất: Thôn QH, xã ĐS, Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây cũ nay là thành phố Hà Nội.

- Bên A ủy quyền cho cho Bên B được thay mặt Bên A thực hiện công việc sau: ***Bên B được dùng quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền hoặc thế chấp cho bên thứ ba tại các tổ chức tín dụng hoặc Ngân hàng*** *có trụ sở tại Việt Nam phù hợp với quy định của pháp luật và được bên cho vay chấp thuận. Trong trường hợp bên vay không trả được nợ thì bên Ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng đã nhận thế chấp tài sản này có toàn quyền phát mại tài sản để đảm bảo cho nghĩa vụ trả của bên vay…"*

Như vậy, ngày 16/09/2011 ông K đã ký hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho ông Tạ Ngọc L – chủ hộ kinh doanh Tạ Ngọc L vay vốn tại E là đúng với nội dung thỏa thuận trong hợp đồng ủy quyền trên.

Hợp đồng thế chấp được công chứng số 5637.2011/HĐTC ngày 16/09/2011 các bên đã thỏa thuận như sau:

Điều 1 thỏa thuận về nghĩa vụ được bảo đảm *"1. Bên A đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự theo quy định tại khoản 2 Điều này của Hộ kinh doanh cá thể Tạ Ngọc L; 2. Nghĩa vụ được bảo đảm là các nghĩa vụ trả nợ vay".*

Điều 2 thỏa thuận về tài sản thế chấp là: "*Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 42, diện tích 532m^2 tại Thôn QH, xã ĐS, huyện Chương Mỹ, TP.Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U382267, số vào sổ cấp GCN QSDĐ số 00489.QSDĐ/95/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 30/1/2002 đứng tên hộ ông Lương Xuân K".*

Điều 7 thỏa thuận về xử lý tài sản thế chấp*:"1. Trường hợp đến hạn trả nợ, nếu bên C không thanh toán xong nợ cho bên B, gồm nợ gốc, lãi, lãi phạt, phí,..."*

Tài sản bảo đảm nói trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Chương Mỹ ngày 20/9/2011

Căn cứ các Điều 318, 322, 323, 342, 343 và các Điều từ 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất về "trình tự, thủ tục đăng ký, xóa đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất"; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Do đó thoả thuận trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký giữa các bên được công chứng số 5637.2011/HĐTC ngày 16/09/2011 có hiệu lực pháp luật để thi hành.

Do đó E có quyền được đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm nói trên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong trường hợp bên vay không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ, được chấp nhận. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Tạ Ngọc L – chủ hộ kinh doanh Tạ Ngọc L phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho E.

Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất thế chấp gồm những người sau đang sinh sống: Ông Lương Xuân K, bà Bùi Thị M, anh Lương Xuân T2, chị Nguyễn Thị N1, cháu Lương Thảo V, cháu Lương Minh H, chị Lương Thị D, chị Lương Thị C, cháu Lương Thị T3 ngoài ra không có ai khác sinh sống trên đất thế chấp. Theo đó ngoài các đương sự trong vụ án, nếu tại thời điểm xử lý tài sản đảm bảo mà có người khác sinh sống, quản lý, sử dụng tài sản đảm bảo cũng phải có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho E.

[3]. Về án phí:

- Yêu cầu khởi kiện của E được chấp nhận nên không phải chịu án phí, hoàn trả lại tiền án phí E đã nộp.

- Ông Tạ Ngọc L – chủ hộ kinh doanh Tạ Ngọc L phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Tòa án là: 112.000.000 đồng + 0,1% x 5.379.554.017 = 117.380.000 đồng (đã làm tròn).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 70, Điều 72; Điều 73; Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Các Điều 121, 124, 290, 318, 322, 323, 342, 343, 355, 388, 389, 390, 391, 401, 402, 405, 406, 715, 716, 717, 418, 419, 720, 471, 474 Bộ luật dân sự năm 2005;

Điều 91, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X đối với ông Tạ Ngọc L - chủ hộ kinh doanh Tạ Ngọc L.

2. Buộc ông Tạ Ngọc L – chủ hộ kinh doanh Tạ Ngọc L phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP X tổng số tiền tạm tính đến ngày 09/8/2023 là: **9.379.554.017** đồng, trong đó: số tiền nợ là: gốc **906.000.000 đồng**; Lãi trong hạn: **1.213.547.567 đồng**; Lãi quá hạn: **7.260.006.450 đồng**.

Kể từ ngày 10/8/2023, ông Tạ Ngọc L - chủ hộ kinh doanh Tạ Ngọc L phải tiếp tục chịu lãi quá hạn theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã kí kết trên dư nợ gốc còn lại cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Trong trường hợp ông Tạ Ngọc L – chủ hộ kinh doanh Tạ Ngọc L không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, Ngân hàng TMCP X được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 42, tại Thôn QH, xã ĐS, huyện Chương Mỹ, TP.Hà Nội, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U382267, số vào sổ cấp GCN QSDĐ số 00489.QSDĐ/95/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 30/1/2002 đứng tên Hộ ông Lương Xuân K.

Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm, ngoài các đương sự trong vụ án, nếu tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm mà có người khác sinh sống, quản lý, sử dụng tài sản bảo đảm cũng phải có trách nhiệm bàn giao tài sản bảo đảm nói trên để thi hành án. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Tạ Ngọc L – chủ hộ kinh doanh Tạ Ngọc L phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP X.

4. Về án phí:

- Ông Tạ Ngọc L – chủ hộ kinh doanh Tạ Ngọc L phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là 117.380.000 đồng.

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP X số tiền tạm ứng án phí là 58.533.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2020/0075223 ngày 23/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ.

Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo 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 ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày bản sao bản án được niêm yết hợp lệ.

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, 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, 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:
- TAND TP. Hà Nội.
- VKSND huyện Chương Mỹ;
- Chi Cục THADS huyện Chương Mỹ;
- Các đương sự;
- HSVA.
- Lưu VP, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Tuyết Mai

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Tuyết Mai