

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN Q
THÀNH PHỐ H**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:13/2019/DS-ST

Ngày: 07/11/2019

“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Q – THÀNH PHỐ H

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Hữu T**

Các hội thẩm nhân dân: 1. Bà **Nguyễn Thị H**

2. Ông **Nguyễn Văn V**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị T**- Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Q, thành phố H;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Q tham gia phiên tòa: Bà **Bùi Thị Thủy T**- Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Q, thành phố H xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 16/2015/TLST-DS ngày 03/02/2015 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2019/QĐXXST-DS ngày 07/10/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP K.**

Địa chỉ: số 191 B, phường L, quận H, thành phố H; *Đại diện theo pháp luật:* Ông **Hồ Tùng A**- Chủ tịch Hội đồng quản trị; *Đại diện theo ủy quyền:* Bà **Phạm Thị N**- Giám đốc xử lý nợ; *Người được ủy quyền lại:* Bà **Trịnh Thị Mai H**- cán bộ xử lý nợ (Theo Giấy ủy quyền số 385/2019/UQ-TCB ngày 09/5/2019).

Bị đơn:

1- Anh **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1980;

2- Chị **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1984;

Đều trú tại: Thôn Đ, xã Đ, huyện Q, thành phố H, đều vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1- Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1958; (mất ngày 27/10/2018).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn C.

1- Bà **Nguyễn Thị V**, sinh năm 1958 (vợ ông Nguyễn Văn C).

2- Anh **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1987 (con ông C, bà V);

Đều trú tại: TDP 13, phường Y, quận H, thành phố H.

3- Chị **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1984.

Trú tại: Thôn Đ, xã Đ, huyện Q, thành phố H, đều vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tới vụ án:

1- Chị **Xa Thị T**, sinh năm 1990 (vợ anh Nguyễn Văn T);

2- Cháu **Nguyễn Minh T**, sinh năm 2009 (con anh T, chị T).

3- Cháu **Nguyễn Văn T**, sinh năm 2014 (con anh T, chị T).

4- Cháu **Nguyễn Văn N**, sinh năm 2017 (con anh T, chị T).

Đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Minh T, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn N là anh Nguyễn Văn T và chị Xa Thị T.

Đều trú tại: TDP 13, phường Y, quận H, thành phố H.

Bị đơn, những người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đều được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31/10/2013, các bản tự khai và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

1. Về thỏa thuận tín dụng:

Ngày 13/10/2011 Ngân hàng và anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị T đã ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 49912/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-DTN (gọi tắt là “Hợp đồng tín dụng số 49912”), số tiền vay: 1,100,000,000 đồng; Mục đích vay: Tiêu dùng; Thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên; Lãi suất vay: Linh hoạt.

Để thực hiện Hợp đồng tín dụng số 49912, ngày 18/10/2011, Ngân hàng và anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị T đã ký Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 49912, số tiền nhận nợ: 1.100.000.000; Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 18/10/2026; Lãi suất vay linh hoạt; Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 31/12/2011 là 23 %/năm và lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo: Lãi

suất được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày đầu quý và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả sau của Ngân hàng – Hội sở/Chi nhánh tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 8%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

2. Về biện pháp bảo đảm Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 49912 ngày 13/10/2011:

Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng và các nghĩa vụ khác của anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị T tại Ngân hàng là: *Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 323, tờ bản đồ số 01, diện tích 140,1 m², mục đích sử dụng: đất ở, thời hạn sử dụng: lâu dài, tại địa chỉ: thôn Y, xã Y, huyện H, tỉnh H (nay là quận H, thành phố H), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: S 588774, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1936.QSĐĐ/3232/QĐ-UB do UBND huyện H, tỉnh H (cũ) cấp ngày 12/11/2003 cho hộ ông Nguyễn Văn T, đính chính thông tin chủ sử dụng đất ngày 04/10/2011 tại Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất – phòng tài nguyên và môi trường quận H, thành phố H thành hộ ông Nguyễn Văn C. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 15/10/2011 theo quy định của pháp luật.*

3. Quá trình thực hiện hợp đồng:

Về phía Ngân hàng: Thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã giải ngân cho anh D, chị T số tiền **1.100.000.000** đồng theo đúng cam kết.

Về phía anh D, chị T: anh D, chị T đã được Ngân hàng giải ngân số tiền vay là **1.100.000.000** đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến tháng 4/2012, anh D, chị T mới trả được cho Ngân hàng số tiền gốc là: **19.434.362** đồng (Trong đó: Gốc trong hạn đã trả là 7.212.362 đồng; Gốc quá hạn đã trả là 12.222.000 đồng); Tiền lãi đã trả là: 62.689.726 đồng. Sau đó anh D, chị T đã vi phạm cam kết trả nợ. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc anh D, chị T thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo đúng cam kết nhưng anh D, chị T không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng.

Tính đến ngày 15/10/2019 dư nợ của anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị T như sau:

- **Nợ gốc: 1,080,565,638 đồng;**
- **Lãi trong hạn: 1,040,048,604 đồng;**

- **Lãi quá hạn: 568,481,644 đồng;**
- **Lãi phạt: 1.229.811.832**
- **Tổng nợ: 3.918.907.718 đồng;**

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Ngân hàng TMCP K khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh D, chị T thực hiện nghĩa vụ đối với Ngân hàng. Cụ thể:

1. Đề nghị Tòa án buộc anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị T thanh toán cho Ngân hàng số tiền là: **3.918.907.718 đồng** bao gồm: **1,080,565,638 đồng** nợ gốc và Lãi trong hạn: **1,040,048,604 đồng**; Lãi quá hạn: **568,481,644 đồng**; lãi phạt: **1.229.811.832 đồng** (tính đến hết ngày 15/10/2019) và các khoản nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt được thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng trung và dài hạn số 49912/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-DTN ngày 13/10/2011 và Khế ước nhận nợ số: 49912 ngày 18/10/2011 kể từ ngày 19/5/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2. Buộc anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị T thanh toán cho Ngân hàng số tiền vi phạm hợp đồng là: **88.000.000 đồng** (tương đương với 8% giá trị hợp đồng) theo điểm 13.4.1 điều 13 của Hợp đồng tín dụng trung và dài hạn số 49912/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-DTN ngày 13/10/2011;

3. Trường hợp anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi toàn bộ khoản nợ vay.

4. 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 Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị T đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

** Theo bản tự khai ngày 03/02/2015 của bị đơn là anh Nguyễn Văn D và chị Nguyễn Thị T trình bày:*

Anh D, chị T xác nhận có vay vốn của Ngân hàng TMCP K theo hợp đồng tín dụng số 49912/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-DTN ngày 13/10/2011 số tiền là 1.100.000.000 đồng; Thời hạn vay là 180 tháng. Thực hiện Hợp đồng tín dụng Ngân hàng đã giải ngân cho anh D, chị T số tiền **1.100.000.000 đồng**.

Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng của của anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị T tại Ngân hàng cho khoản vay như nêu trên.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng tôi thanh toán số tiền trên, chúng tôi đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện thêm thời gian để thu xếp tiền để trả nợ; Nếu không thể trả nợ thì chúng tôi đồng ý để ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp.

** Theo biên bản lấy lời khai ngày 14/5/2019, bà Nguyễn Thị V- người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày như sau:*

Ngày 13/10/2011, Ngân hàng TMCP K và anh Nguyễn Văn D (con rể bà V) và chị Nguyễn Thị T (con gái bà V) đã ký Hợp đồng tín dụng dài hạn vay số tiền là 1.100.000.000 đồng để tiêu dùng, lãi suất linh hoạt, thời hạn vay là 180 tháng. Để bảo đảm khoản vay trên, anh D, chị T có đến gia đình bà V đề nghị thế chấp toàn bộ tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của gia đình bà là hộ ông Nguyễn Văn T thôn Y, xã Y, huyện H, tỉnh H (nay là quận H, thành phố H), diện tích là 140,1m² đất, thửa đất số 323, tờ bản đồ số 01, đất ở lâu dài. Ngày 04/10/2011, đính chính lại tên chủ sử dụng đất từ hộ ông Nguyễn Văn T thành hộ ông Nguyễn Văn C. Khi ký Hợp đồng thế chấp gồm có 4 người ký: ông Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị T, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị V. Trước đó, ngày 15/10/2010, Gia đình tôi cũng đã đăng ký thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh H để cho anh D, chị T vay tiền. Đến ngày 03/10/2011, anh D, chị T đã giải chấp lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiếp tục gia đình tôi lại cho anh D, chị T thế chấp Ngân hàng TMCP K. Trước khi thế chấp, ông Nguyễn Văn C (chồng tôi) có nói với tôi và các con của tôi là chị T cần tiền làm ăn thì tiếp tục cho nó mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền Ngân hàng lấy vốn làm ăn.

Ngày 27/10/2018, ông C mất, vợ chồng tôi chỉ có 02 con là Nguyễn Văn T, sinh năm 1987 và Nguyễn Thị T, sinh năm 1984. Ngoài ra, còn có con dâu là Xa Thị T, sinh năm 1990, các cháu nội là: Nguyễn Minh T, sinh năm 2009, Nguyễn Văn T, sinh năm 2014, Nguyễn Văn N, sinh năm 2017.

Do anh D, chị T vay vốn ngân hàng không trả được đã bỏ đi đâu tôi không rõ và không liên lạc được. Anh D đi không về còn chị T thỉnh thoảng có về thăm con. Lý do anh D, chị T rất ít khi về thôn Đ, xã Đ, huyện Q, thành phố H là do ngoài việc vay tiền của Ngân hàng, anh D, chị T còn vay của người ngoài xã hội một số tiền cụ thể bao nhiêu tôi không rõ. Do vay tiền của người ngoài xã hội, họ đến đe dọa nếu không trả được sẽ xử lý theo luật rừng nên anh D, chị T sợ phải bỏ quê đi nơi khác làm ăn.

Trong trường hợp Ngân hàng khởi kiện ra Tòa nếu anh D, chị T không trả được Ngân hàng mà Tòa án và các cơ quan chức năng phát mại tài sản để thu hồi nợ thì tôi cũng nhất trí. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Q xem xét bảo vệ quyền và

lợi ích hợp pháp của gia đình tôi. Theo tôi, khi Tòa án có giấy triệu tập anh T, chị T và tôi, tôi đã giao cho anh T, chị T nhưng anh T, chị T bận nên không đến Tòa làm việc được.

*** Ý kiến trình bày tại phiên tòa của các đương sự:**

Đại diện Ngân hàng xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc anh D, chị T phải trả khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng là 88.000.000 đồng và khoản lãi phạt tính đến hết ngày 05/8/2019 là 1.178.269.277 đồng và phần lãi phạt phát sinh kể từ ngày 06/8/2019 cho đến khi anh D, chị T tất toán xong toàn bộ khoản vay. Các yêu cầu khởi kiện khác vẫn giữ nguyên; Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu anh D, chị T phải thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng tổng số tiền còn nợ tính đến hết ngày 31/10/2019 là **2.698.957.392** đồng. Trong đó: Nợ gốc là **1.080.565.638** đồng, nợ lãi trong hạn là **1.043.664.148** đồng; lãi quá hạn là **574.727.606** đồng và buộc anh D, chị T phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 49912/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-DTN ngày 13/10/2011 kể từ ngày 01/11/2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu anh D, chị T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Nếu tài sản bảo đảm không đủ số tiền để thi hành án thì anh D, chị T vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ toàn bộ số nợ còn lại.

Tại phiên tòa, bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý với đề nghị của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc cho thêm thời gian để thu xếp tiền trả nợ dần. Theo người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn việc giảm khoản tiền lãi suất nếu nguyên đơn chấp nhận sẽ được thực hiện trong quá trình thi hành án.

*** Đại diện Viện kiểm sát huyện Q phát biểu:**

Về tố tụng: Thẩm phán, thư ký Tòa án đã tiến hành tố tụng đúng quy định của pháp luật; vụ án quá thời hạn chuẩn bị xét xử nên kiến nghị rút kinh nghiệm. Hội đồng xét xử thực hiện đầy đủ các quy định pháp luật tại phiên tòa; Nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật. Đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tòa án đã báo nhiều lần nhưng không đến làm việc. Căn cứ vào điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ điều 466, 468 Bộ luật dân sự và điều 91 Luật các tổ chức tín dụng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày của đương sự. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án phát sinh từ Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP K với ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị T có hộ khẩu thường trú tại thôn Đ, xã Đ, huyện Q, thành phố H. Theo quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Q, thành phố H.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng lần 1, lần 2 cho bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng anh D, chị T thỉnh thoảng mới về địa phương, địa phương cũng không rõ anh D, chị T ở đâu. Như vậy theo khoản 3 Điều 40 Bộ luật dân sự thì anh D, chị T đã cố tình giấu địa chỉ. Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được tổng đạt giấy tờ hợp lệ nhưng cố tình vắng mặt. Bởi lẽ trên, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 và 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 04/2017/NQ- HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng pháp luật.

[2] Xét luật nội dung giải quyết vụ án:

Ngân hàng TMCP K và anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị T đã ký hợp đồng tín dụng số 49912/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-DTN ngày 13/10/2011. Như vậy, hợp đồng tín dụng đã được hai bên giao kết và thực hiện trước ngày 01/01/2017. Căn cứ điểm a khoản 1 điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết vụ án.

[3] Về nội dung:

[3.1]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng và nghĩa vụ thanh toán nợ: Theo các tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp cho Tòa án: tại hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 49912/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-DTN ngày 13/10/2011 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP K và anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị T và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 49912 ngày 18/10/2011, được các bên (anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị T và Ngân hàng) thừa nhận, Hợp đồng các bên tự nguyện thỏa thuận ký kết, có hình thức và nội dung phù hợp quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, anh D, chị T đã vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký không trả gốc và lãi đúng thời hạn. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện buộc bên vay phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán trước hạn và trả khoản tiền gốc còn nợ, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán là có căn cứ.

Trong quá trình giải quyết vụ án và trước khi mở phiên tòa, Nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng là 88.000.000 đồng và khoản lãi phạt tính đến hết ngày 05/8/2019 là 1.178.269.277

đồng và phần lãi phạt phát sinh kể từ ngày 06/8/2019 cho đến khi bị đơn tất toán xong toàn bộ nợ gốc. Xét việc rút khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng và khoản lãi phạt của nguyên đơn là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận yêu cầu rút đơn này.

Ngân hàng đã xuất trình đầy đủ bảng kê tính khoản tiền còn nợ (gốc, lãi) tính đến hết ngày 31/10/2019. Do vậy, cần buộc anh D, chị T phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến hết ngày 31/10/2019 là **2.698.957.392** đồng. Trong đó: Nợ gốc là **1.080.565.638** đồng, nợ lãi trong hạn là **1.043.664.148** đồng; lãi quá hạn là **574.727.606** đồng.

Kể từ ngày 01/11/2019 anh D, chị T phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 49912/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-DTN ngày 13/10/2011, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 49912 ngày 18/10/2011 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng là đúng pháp luật.

[3.2]. Về tài sản bảo đảm: Biện pháp bảo đảm tiền vay được quy định tại Điều 3 – Bảo đảm nợ vay của Hợp đồng tín dụng và nội dung chi tiết được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 1805.2011/HĐTC ngày 13/10/2011 tại Văn phòng Công chứng A1 Thành phố H giữa bên thế chấp là hộ ông Nguyễn Văn C với bên nhận thế chấp là Ngân hàng. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 323, tờ bản đồ số 01, diện tích 140.1 m² (Một trăm bốn mươi phẩy một mét vuông), mục đích sử dụng: đất ở, thời hạn sử dụng: lâu dài, tại địa chỉ số: thôn Y, xã Y, huyện H, tỉnh H (nay là quận H, thành phố H). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: S 588774, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1936.QSDĐ/3232/QĐ-UB do UBND huyện H, tỉnh H (cũ) cấp ngày 12/11/2003 cho hộ ông Nguyễn Văn T, đính chính thông tin chủ sử dụng đất ngày 04/10/2011 tại Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất – phòng tài nguyên và môi trường quận H, thành phố H cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C.

Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 1805.2011/HĐTC ngày 13/10/2011 có nội dung và hình thức tuân thủ đúng quy định tại Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 130 Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 163/2006/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 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm. Theo đó, các thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật để thi hành.

Do vậy, yêu cầu của Ngân hàng được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp anh D, chị T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng là có căn cứ nên được chấp nhận. Trong trường hợp anh D, chị T không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu

Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi số tiền nợ tính đến hết ngày ngày 31/10/2019 là **2.698.957.392** đồng. Trong đó: Nợ gốc là **1.080.565.638** đồng, nợ lãi trong hạn là **1.043.664.148** đồng; lãi quá hạn là **574.727.606** đồng và *lãi phát sinh* trên số dư nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 49912/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-DTN ngày 13/10/2011, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 49912 ngày 18/10/2011 kể từ ngày 01/11/2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

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 Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị T đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 244, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 342, 343, 355, 357, 471, 474, 476 và các Điều từ 715 đến 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 113, 130 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ các Điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng 2010 sửa đổi bổ sung năm 2017;

Căn cứ Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp Hợp đồng tín dụng của Ngân hàng TMCP K đối với anh Nguyễn Văn D và chị Nguyễn Thị T:

2. Chấp nhận yêu cầu rút một phần đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP K về việc không yêu cầu anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị T phải thanh toán khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng là 88.000.000 đồng và khoản lãi phạt tính đến

hết ngày 05/8/2019 là 1.178.269.277 đồng và phần lãi phạt phát sinh kể từ ngày 06/8/2019 cho đến khi khách hàng tất toán xong toàn bộ nợ gốc.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K đối với anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị T về yêu cầu trả nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn và quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- Buộc anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị T phải trả cho Ngân hàng TMCP K tổng số tiền nợ tính đến hết ngày 31/10/2019 là **2.698.957.392** đồng. Trong đó: Nợ gốc là **1.080.565.638** đồng, nợ lãi trong hạn là **1.043.664.148** đồng; lãi quá hạn là **574.727.606** đồng.

Kể từ ngày 01/11/2019 anh D, chị T phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 49912/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-DTN ngày 13/10/2011, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 49912 ngày 18/10/2011 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

(Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận điều chỉnh về lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh theo lãi suất của ngân hàng cho vay).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu anh D, chị T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP K số tiền trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: *Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 323, tờ bản đồ số 01, diện tích 140.1 m² (Một trăm bốn mươi phẩy một mét vuông), mục đích sử dụng: đất ở, thời hạn sử dụng: lâu dài, tại địa chỉ số: thôn Y, xã Y, huyện H, tỉnh H (nay là quận H, thành phố H). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: S 588774, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1936.QSĐĐ/3232/QĐ-UB do UBND huyện H, tỉnh H (cũ) cấp ngày 12/11/2003 cho hộ ông Nguyễn Văn T, đính chính thông tin chủ sử dụng đất ngày 04/10/2011 tại Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất – phòng tài nguyên và môi trường quận H, thành phố H cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C.*

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến tài sản thế chấp có nghĩa vụ chấp hành các Quyết định của cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

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 Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị T đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết

khoản nợ cho Ngân hàng.

Về án phí: anh D, chị T phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là **85.797.000** đồng (*tám mươi bảy triệu bảy trăm chín mươi bảy nghìn đồng*).

Ngân hàng TMCP K không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 29.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai mươi chín triệu đồng chẵn*) theo biên lai thu số 0006510 ngày 22/01/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Q, thành phố H.

Trường hợp 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo 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 theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Q;
- Toà án TP H;
- Thi hành án huyện Q;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP

**TM. Hội đồng xét xử sơ thẩm
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

Nguyễn Hữu T