

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN THẠCH THẮT  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 30/2021/KDTM-ST.

Ngày: 26/5/2021

V/v “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠCH THẮT, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đỗ Ngọc Sơn.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Đỗ Thị Thúy Nga
2. Bà Nguyễn Thị Mai

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Lâm, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thất tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Hồng Công - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 122/2020/TLST-KDTM ngày 03 tháng 11 năm 2020 về Tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2021/QĐXXST-KDTM ngày 09 tháng 4 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2021/QĐST-KDTM ngày 29/4/2021, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ngân hàng thương mại cổ phần Q.

Địa chỉ: Tầng 1 (tầng trệt) và Tầng 2 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur, Phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Trần Thị Thu H - Giám đốc Trung tâm quản lý nợ khách hàng cá nhân.

Người đại diện uỷ quyền tham gia tố tụng: Bà Chu Thị Th – Cán bộ Ngân hàng thương mại cổ phần Q. Có mặt.

**Bị đơn:** Anh Đặng Cao Th, sinh năm 1983 và chị Chu Thị Ng, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: Thôn V1, xã Ph, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Đều vắng mặt.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

Anh Đặng Cao D- sinh năm 1981, chị Trần Thùy D1- sinh năm 1983, ông Đặng Cao Th1 - sinh năm 1952, bà Trần Thị L - sinh năm 1952.

Cùng địa chỉ: Thôn V1, xã Ph, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Điều vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và các văn bản tiếp theo, nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần Q trình bày:

Ngày 27/12/2011, anh Đặng Cao Th và vợ là chị Chu Thị Ng cùng với Ngân hàng TMCP Q- Phòng giao dịch T đã ký hợp đồng tín dụng số 013CN059/HĐTD1-VIB/2011. Ngân hàng đã giải ngân cho anh Th chị Ng vay số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) theo hai khế ước nhận nợ, thời hạn vay của mỗi khế ước là 06 tháng. Cụ thể:

- Khế ước nhận nợ số 013CN059.02/KU'NN1-VIB/2012 ngày 08/6/2012, số tiền giải ngân 200.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 08/06/2012 đến ngày 08/12/2012.

- Khế ước nhận nợ số 013CN059.03/KU'NN1-VIB/2012 ngày 25/6/2012, số tiền giải ngân 500.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 25/06/2012 đến ngày 25/12/2012.

Lãi suất vay: lãi suất vay là 17.5%/năm, thay đổi 03 tháng 01 lần, bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VNĐ của Ngân hàng VIB kỳ hạn 03 tháng + Biên độ lãi suất tối thiểu 3.5%, chịu sự điều chỉnh theo chính sách lãi suất của VIB từng thời kỳ và phù hợp với quy định pháp luật. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay.

Mục đích vay vốn để sản xuất kinh doanh.

Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản vay, anh Đặng Cao D là anh trai anh Đặng Cao Th đã bảo lãnh thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại thửa đất số 324, tờ bản đồ số 05, diện tích 183m<sup>2</sup> tại thôn V1, xã Ph, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T409162, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00452QSĐĐ/549/QĐ-UB-H do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 04/7/2002 cho ông Đặng Cao Th1. Ngày 30/9/2010 thửa đất được tặng cho cho anh Đặng Cao D theo Hợp đồng số 430 ngày 28/9/2010. Việc thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 23/12/2011, số công chứng 05295.11; quyền số: 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2011 tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân, thành phố Hà Nội.

Quá trình vay vốn anh Th, chị Ng đã trả nợ được số tiền gốc 754.000 đồng và tiền nợ lãi trong hạn 97.075.473 đồng, tiền nợ lãi quá hạn 2.076.882 đồng. Tổng cộng 99.906.355 đồng. Do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng tín dụng nên khoản vay trên đã chuyển quá hạn từ ngày 06/5/2013.

Tính đến ngày 25/5/2021, anh Đặng Cao Th và chị Chu Thị Ng còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 699.246.000 đồng; tiền lãi trong hạn 13.849.998 đồng, lãi quá hạn 1.186.604.486 đồng. Tổng cộng là 1.899.700.484 đồng.

Nay Ngân hàng yêu cầu anh Th và chị Ng phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền 1.899.700.484 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 26/5/2021 theo lãi suất hai bên thoả thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp anh Th, chị Ng không thanh toán cho Ngân hàng số tiền trên thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp của anh Đặng Cao D để thu hồi nợ của anh Th chị Ng.

**Đối với phía bị đơn:** Sau khi Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất thụ lý lại vụ án, đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho anh Đặng Cao Th và chị Chu Thị Ng nhưng họ không có văn bản trình bày ý kiến. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập anh Th và chị Ng đến Tòa án để giải quyết vụ án nhưng anh Th chị Ng đều vắng mặt không có lý do nên Tòa án không ghi được ý kiến của anh Th chị Ng.

Căn cứ vào hồ sơ thụ lý sơ thẩm và phúc thẩm trước đây thì tại các Biên bản lấy lời khai ngày 20/9/2019 và ngày 10/10/2019, anh Đặng Cao Th và chị Chu Thị Ng đều xác nhận năm 2011, vợ chồng anh Th chị Ng có ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Q- Phòng giao dịch T. Sau khi ký hợp đồng tín dụng, vợ chồng anh chị được Ngân hàng cho vay số tiền 700.000.000 đồng để sản xuất kinh doanh, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất vay là 17.5%/năm, thay đổi 03 tháng 01 lần, bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VNĐ của Ngân hàng VIB kỳ hạn 03 tháng + Biên độ lãi suất tối thiểu 3.5%, chịu sự điều chỉnh theo chính sách lãi suất của VIB từng thời kỳ và phù hợp với quy định pháp luật, mục đích vay để sản xuất kinh doanh.

Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản vay, anh Đặng Cao D là anh trai anh Th đã bảo lãnh thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 324, tờ bản đồ số 05, diện tích 183m<sup>2</sup> tại thôn V1, xã Ph, huyện Thạch Thất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T409162, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00452QSDĐ/549/QĐ-UB-H do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 04/7/2002 cho ông Đặng Cao Th1. Ngày 30/9/2010 thửa đất được tặng cho cho anh Đặng Cao D theo Hợp đồng số 430 ngày 28/9/2010. Việc thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 23/12/2011, số công chứng 05295.11; quyền số: 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2011 tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân, thành phố Hà Nội. Thửa đất này là đất cha ông để lại. Hiện trên đất có bố mẹ anh Th là ông Đặng Cao Th1 và bà Trần Thị L đang ở, ngoài ra không còn ai khác.

Quá trình vay vốn đến năm 2013, vợ chồng anh đã trả được số tiền 754.000 đồng nợ gốc và 99.153.355 đồng nợ lãi, sau đó do làm ăn thua lỗ nên đã không thể tiếp tục thanh toán cho ngân hàng như đã thoả thuận.

Nay Ngân hàng yêu cầu vợ chồng anh trả nợ, anh chị đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện để trả dần tiền gốc và xin miễn toàn bộ tiền lãi.

**Tại văn bản ngày 23/11/2020 và các văn bản tiếp theo, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Đặng Cao D trình bày:** Anh là anh trai của anh Đặng Cao Th, Tòa án có báo các thành viên gia đình anh gồm: ông Đặng Cao Th1, bà Trần Thị L, Đặng Cao D, Đặng Cao Th, Chu Thị Ng có mặt tại trụ sở Tòa án vào hồi 8 giờ ngày 23/11/2020 để giải quyết việc Ngân hàng TMCP Q kiện đòi nợ đối với anh Đặng Cao Th và chị Chu Thị Ng, nhưng do bận công việc nên bố mẹ và các em anh không đến Tòa án làm việc được, gia đình anh thống nhất cử anh đại diện để giải quyết vụ án tại Tòa án.

Anh công nhận ngày 23/12/2011, anh có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng TMCP Q số công chứng 05295.11 do Văn phòng công chứng Vạn Xuân- thành phố Hà Nội thực hiện. Căn cứ vào hợp đồng trên, anh thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 324, tờ bản đồ số 05, diện tích 183m<sup>2</sup> tại thôn V1, xã Ph, huyện Thạch Thất, Hà Nội, để bảo đảm cho khoản vay của anh Đặng Cao Th và chị Chu Thị Ng tại Ngân hàng TMCP Q. Số tiền gốc được bảo đảm là 700.000.000 đồng.

Sau khi vay vốn do em anh làm ăn không thuận lợi nên không trả được nợ cho Ngân hàng và đã bị Ngân hàng khởi kiện tại Tòa án.

Căn cứ bản án dân sự sơ thẩm số 30/2019/KDTM-ST ngày 13/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất thì tính đến ngày 11/11/2019 anh Th chị Ng còn nợ ngân hàng số tiền gốc là 699.246.000 đồng, nợ lãi trong hạn 13.849.998 đồng, nợ lãi quá hạn là 956.744.231 đồng. Tổng cộng tiền gốc và tiền lãi là 1.669.840.229 đồng. Gia đình anh công nhận khoản nợ trên của anh Th chị Ng là đúng. Nhưng do điều kiện kinh tế hiện nay của anh Th chị Ng rất khó khăn, nên gia đình anh đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho anh Th chị Ng trả nợ 70% tiền gốc và xin toàn bộ tiền lãi. Trường hợp Ngân hàng đồng ý việc trả nợ như trên thì anh nhận trách nhiệm vay mượn để trả nợ thay cho vợ chồng anh Th.

Nguyên vọng anh muốn giữ lại đất nhà thế chấp vì đây là đất của bố mẹ anh làm nhà từ đường và do anh là con trưởng nên bố mẹ anh để lại đất nhà cho anh quản lý sử dụng. Tại thời điểm thế chấp đất nhà, anh cũng không lường trước được trường hợp nếu vợ chồng Th Ng không trả được nợ thì sẽ bị phát mại đất nhà để thu hồi nợ nên anh mới đồng ý cho các em mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đem đi thế chấp. Hiện nay trên đất nhà thuộc thửa đất số 324 có ông Đặng Cao Th1 và bà Trần Thị L trực tiếp sinh sống để trông coi từ đường thờ cúng tổ tiên. Còn vợ chồng anh sinh sống tại nhà xưởng ở khu công nghiệp.

Trước đây tại thời điểm thế chấp trên thửa đất số 234 có một số ngôi nhà cấp 4 nhưng năm 2018 gia đình anh đã phá dỡ toàn bộ nhà cũ để xây dựng lại nhà thờ và nhà 03 tầng như Tòa án đã ghi nhận tại biên bản thẩm định.

**Tại văn bản ngày 05/01/2021 ông Đặng Cao Th1 trình bày:** Năm 2011 các con ông là Đặng Cao Th và Chu Thị Ng có vay vốn của Ngân hàng TMCP Q, số tiền gốc 700.000.000 đồng. Khi vay anh Th chị Ng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất tại thửa đất số 324, tờ bản đồ số 05, diện tích 183m<sup>2</sup> tại thôn V1, xã Ph, huyện Thạch Thất, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T409162, do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 04/7/2002 cho ông Đặng Cao Th1. Ngày 30/9/2010 ông đã tặng cho cho anh Đặng Cao D thừa đất trên.

Theo thông báo của Tòa án, ông được biết hiện tại anh Th, chị Ng còn nợ Ngân hàng số tiền tính đến ngày 22/12/2020 gồm: Nợ gốc 699.246.000 đồng; nợ lãi trong hạn 13.849.998 đồng; nợ lãi quá hạn 1.123.505.592 đồng.

Ông ủy quyền toàn bộ cho anh Đặng Cao D thay mặt vợ chồng ông tham gia tố tụng để giải quyết vụ án.

Bà Trần Thị L và chị Trần Thùy D không có văn bản trình bày ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thất tham gia phiên tòa trình bày ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: Việc Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, đúng pháp luật. Việc xác định quan hệ pháp luật và tư cách người tham gia tố tụng là đúng pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không chấp hành pháp luật, gây khó khăn cản trở việc giải quyết vụ án. Việc chuyển hồ sơ, cấp tổng đạt văn bản tố tụng đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các điều 122, 281, 290, 302, 305, 342, 343, 344, 351, 355, 471, 473, 474, 715, 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Các điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, buộc anh Th chị Ng phải trả toàn bộ khoản nợ gốc và lãi theo yêu cầu của Ngân hàng.

Về xử lý tài sản bảo đảm: Trường hợp anh Th và chị Ng không trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên phát mại tài sản bảo đảm của anh Đặng Cao D để thu hồi nợ của anh Th chị Ng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Vụ án kinh doanh thương mại phát sinh là tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn là Ngân hàng Q và bị đơn là anh Đặng Cao Th, chị Chu Thị Ng, các bên đều có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh phù hợp, bị đơn có địa chỉ tại huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội nên Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 1 Điều 30, Điểm b Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều

39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ, nhưng đều vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ các điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét yêu cầu của Ngân hàng Q buộc anh Đặng Cao Th và chị Chu Thị Ng trả số tiền nợ gốc tính đến ngày 25/5/2021 là 699.246.000 đồng, thấy rằng:

Hợp đồng tín dụng số 013CN059/HĐTD1-VIB/2011 ngày 27/12/2011, Khế ước nhận nợ số 013CN059.02/KUNN1-VIB/2012 ngày 08/6/2012 và Khế ước nhận nợ số 013CN059.03/KUNN1-VIB/2012 ngày 25/6/2012 được Ngân hàng Q và anh Th chị Ng ký kết tự nguyện, đúng pháp luật nên phát sinh hiệu lực pháp luật đối với các bên. Số tiền Ngân hàng Q giải ngân cho anh Th chị Ng vay là 700.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng tính từ ngày giải ngân (Khế ước nhận nợ ngày 08/6/2012 có số tiền vay 200.000.000 đồng, hạn trả nợ cuối cùng là ngày 08/12/2012; Khế ước nhận nợ ngày 25/6/2012 có số tiền vay 500.000.000 đồng, hạn trả nợ cuối cùng là ngày 25/12/2012). Quá trình vay vốn anh Th và chị Ng mới trả nợ được 754.000 đồng tiền gốc. Số tiền gốc còn nợ lại đến ngày 25/5/2021 là 699.246.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án tại lần sơ thẩm trước, anh Th và chị Ng cũng xác nhận khoản nợ gốc này tại Ngân hàng Q. Vì vậy, Ngân hàng Q yêu cầu anh Th và chị Ng trả nợ số tiền gốc trên là có căn cứ được chấp nhận.

[3]. Xét yêu cầu của Ngân hàng Q về buộc anh Th chị Ng trả khoản tiền nợ lãi đến hết ngày 25/5/2021, gồm: Nợ tiền lãi trong hạn 13.849.998 đồng, nợ lãi quá hạn 1.186.604.486 đồng và tiền lãi phát sinh tiếp theo, thấy rằng:

Tại hợp đồng tín dụng và các khế ước nêu trên quy định: Lãi suất vay thả nổi, lãi suất tại thời điểm giải ngân là 17.5%/năm, thay đổi 03 tháng 01 lần, bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VNĐ của Ngân hàng VIB kỳ hạn 03 tháng + Biên độ lãi suất tối thiểu 3.5%, chịu sự điều chỉnh theo chính sách lãi suất của VIB từng thời kỳ và phù hợp với quy định pháp luật. Lãi suất đối với nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất vay.

Xét mức lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn mà các bên đã thỏa thuận là phù hợp với lãi suất quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tại thời điểm ký hợp đồng, nên Ngân hàng Q yêu cầu anh Th và chị Ng trả tiền lãi là có căn cứ được chấp nhận.

Quá trình vay, tính đến ngày 06/5/2013, vợ chồng anh Th, chị Ng đã trả cho Ngân hàng Q được 99.153.355 đồng tiền lãi.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng Q xuất trình thì tính đến ngày 25/5/2021 anh Th và chị Ng phải trả nợ Ngân hàng tổng số tiền lãi là 1.200.454.484 đồng. Trong đó tiền lãi trong hạn là 13.849.998 đồng, lãi quá hạn là 1.186.604.486 đồng. Anh Th và chị Ng phải tiếp tục trả cho Ngân hàng Q khoản nợ lãi quá hạn phát sinh kể từ ngày 26/5/2021

đối với số tiền nợ gốc theo mức lãi suất được thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ gốc.

Như vậy, tổng số tiền gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn anh Đặng Cao Th và chị Chu Thị Ng phải thanh toán cho Ngân hàng Q tính đến ngày 25/5/2021 là 1.899.700.484 đồng.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản bảo đảm của khoản vay, thấy rằng: Để đảm bảo cho khoản vay của anh Th và chị Ng tại Ngân hàng Q thì anh Đặng Cao D là anh trai anh Th đã tự nguyện bảo lãnh thế chấp với Ngân hàng Q tài sản là: Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại thửa đất số 324, tờ bản đồ số 05, diện tích 183m<sup>2</sup> tại thôn V1, xã Ph, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T409162, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00452QSDĐ/549/QĐ-UB-H do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 04/7/2002 cho ông Đặng Cao Th1. Ngày 30/9/2010 thửa đất được tặng cho anh Đặng Cao D theo Hợp đồng số 430 ngày 28/9/2010. Việc thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 23/12/2011, số công chứng 05295.11.

Xét thấy: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 05295.11 ngày 23/11/2011 được giao kết bởi các bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân, Thành phố Hà Nội. Nội dung hợp đồng do các bên tự nguyện xác lập phù hợp với các quy định của pháp luật. Tại điều 1 và điều 2 của hợp đồng thế chấp trên đã xác định tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất đều thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bên thế chấp; Nghĩa vụ được bảo đảm của tài sản thế chấp bao gồm toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của bên vay tại Ngân hàng VIB theo hợp đồng tín dụng. Theo điều 5 của hợp đồng thế chấp trên có qui định các trường hợp bên vay vi phạm bất kỳ một nghĩa vụ trả nợ nào thì bên Ngân hàng Q có quyền áp dụng các biện pháp xử lý tài sản thế chấp theo đúng quy định của pháp luật để thu hồi nợ. Sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thế chấp là phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 về việc bảo lãnh, phù hợp với Nghị định 163/2006/NĐ- CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm. Vì vậy, trường hợp anh Th và chị Ng không trả được nợ thì tài sản thế chấp trên của anh Đặng Cao D sẽ được kê biên, phát mại để bảo đảm thi hành án là phù hợp với các điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 280, Điều 281, Điều 290, Điều 342, Điều 343, Điều 344, Điều 355, Điều 715, Điều 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Điều 130 Luật Đất đai năm 2003.

Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/01/2021 thể hiện: Trên thửa đất số 324, tờ bản đồ số 05 diện tích 183m<sup>2</sup> có 01 ngôi nhà ba tầng, tầng 03 lợp mái tôn; 01 nhà thờ 03 gian, tường xây bằng gạch, khung gỗ, mái lợp ngói; sân gạch; tường bao; cổng và một số vật phụ khác. Theo anh Đặng Cao D thì tại thời điểm thế chấp, trên thửa đất số 324 gia đình anh có làm một số ngôi nhà ở, nhà công trình phụ cấp 4, nhưng năm 2018 bố mẹ anh (ông Đặng Cao Th1 và bà Trần Thị L) đã phá dỡ toàn bộ các tài sản trên để

làm lại nhà như hiện nay. Việc chi phí làm nhà năm 2018 phần lớn bằng tiền của bố mẹ anh, còn vợ chồng anh có hỗ trợ đóng góp một phần nhỏ vì anh D là con trưởng.

Căn cứ điểm 2 điều 2 của hợp đồng thế chấp tài sản thì: “*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 cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này*”. Năm 2018 vợ chồng ông Th1 và vợ chồng anh D tự ý phá dỡ toàn bộ các công trình nhà ở có tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp để làm lại nhà ở mới nhưng không được sự đồng ý thỏa thuận của Ngân hàng Q nên các tài sản xây dựng lại sau này đều thuộc tài sản thế chấp.

Do vậy, trường hợp anh Th, chị Thị Ng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Q được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp là Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 324, tờ bản đồ số 05, diện tích 183m<sup>2</sup> tại thôn V1, xã Ph để thu hồi nợ của anh Th chị Ng.

**[5]. Về chi phí tố tụng và án phí:**

Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng và được trừ vào toàn bộ số tiền đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng.

Về án phí: Do yêu cầu trả nợ của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm đối với số tiền 1.899.700.484 đồng theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Áp dụng:** Các điều 122, 281, 290, 302, 305, 342, 343, 344, 351, 355, 471, 473, 474, 715, 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Các điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

**Căn cứ:** Khoản 1 Điều 30; Điểm b Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Điều 40; các điều 144, 147, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 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.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q.

Buộc anh Đặng Cao Th và chị Chu Thị Ng phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền còn nợ tính đến ngày 25/5/2021 là **1.899.700.484 đ** (*Một tỷ, tám trăm chín mươi chín triệu, bảy trăm nghìn, bốn trăm tám mươi tư đồng*) bao gồm: Tiền gốc 699.246.000đ (*Sáu trăm chín mươi chín triệu, hai trăm bốn mươi sáu nghìn đồng*); lãi trong hạn 13.849.998đ (*Mười ba triệu, tám trăm bốn mươi chín nghìn, chín trăm chín mươi tám*

đồng), lãi quá hạn 1.186.604.486đ (*Một tỷ, một trăm tám mươi sáu triệu, sáu trăm linh tư nghìn, bốn trăm tám sáu đồng*).

Kể từ ngày 26/5/2021, anh Đặng Cao Th và chị Chu Thị Ng phải tiếp tục trả khoản tiền lãi quá hạn phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh 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 cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Trường hợp anh Đặng Cao Th và chị Chu Thị Ng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu Cơ quan 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 thuộc thửa số 324, tờ bản đồ số 05 diện tích 183m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T409162, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00452QSĐĐ/549/QĐ-UB-H do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 04/7/2002 cho ông Đặng Cao Th1. Ngày 30/9/2010 ông Đặng Cao D được nhận tặng cho theo Hợp đồng số 430 ngày 28/9/2010. Căn cứ thế chấp: Theo hợp đồng công chứng số: 05295.11; quyền số: 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2011 tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân, thành phố Hà Nội để thu hồi nợ của anh Đặng Cao Th và chị Chu Thị Ng.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì ngoài các đương sự có tên trên, các cá nhân, tổ chức nào đang thực tế sử dụng, sinh sống tại diện tích đất nêu trên cũng phải thực hiện nghĩa vụ dời đi chỗ khác để đảm bảo việc thi hành án.

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 Đặng Cao Th và chị Chu Thị Ng đối với Ngân hàng TMCP Q. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm của ông Đặng Cao D không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh Đặng Cao Th và chị Chu Thị Ng vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

### 3. Về Chi phí tố tụng và án phí:

Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng TMCP Q chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng và được trừ vào toàn bộ số tiền đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng.

Anh Đặng Cao Th và chị Chu Thị Ng phải chịu 68.991.000đ (*Sáu mươi tám triệu, chín trăm chín mươi một nghìn đồng*) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.674.960đ (*Hai mươi một triệu sáu trăm bảy mươi tư nghìn chín trăm sáu mươi đồng*) theo biên lai thu số AA/2015/0001160 ngày 05/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng

cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được giao nhận bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án 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 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;
- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện Thạch Thất;
- Chi cục THADS huyện Thạch Thất;
- Lưu HSVA.

**TM. Hội đồng xét xử sơ thẩm  
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa**

**(Đã ký)**

**Đỗ Ngọc Sơn**

