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 số: 141/2021/DS-ST
Ngày: 30-9 -2021
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** – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

- Đại diệnViện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên toà: Ông **Nguyễn Gia Ánh** – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 47/2021/TLST- DS ngày 19/4/2021 về: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2021/QĐHPTST-DS ngày 05/8/201, Quyết định hoãn phiên tòa số 26 ngày 22/9/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ (gọi tắt là Đ);

Địa chỉ: Số A, phường T, quận K, Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình L – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Xuân Th – Giám đốc khối Quản lý và tái cấu trúc tài sản (theo giấy ủy quyền số 10998/UQ-PVB ngày 02/11/2017).

Người được ủy quyền lại: Bà Hồ Việt H – Phó Giám đốc Khối quản lý và tái cấu trúc tài sản (theo giấy ủy quyền số 3564/UQ-PVB ngày 29/3/2019); Ông Trần Hoàng Q – Cán bộ Ngân hàng (Theo Giấy ủy quyền số 4396/UQ-PVB ngày 20/3/2020).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn T– sinh năm 1983

2.2. Bà Trần Thị H– sinh năm 1985

Cùng cư trú: Xóm B, thôn P, xã N, huyện C, thành phố Hà Nội.

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

3.1. Ông Trần Văn Đ – sinh năm 1979

3.2. Bà Nguyễn Thị C– sinh năm 1990 (vợ ông Đ)

3.3. Cháu Trần Đại Bảo N– sinh năm 2009 (con ông Đ, bà C)

3.4. Cháu Trần Tấn V– sinh năm 2011 (con ông Đ, bà C)

Đại diện hợp pháp của cháu N, cháu V: Ông Đ, bà C

Đều cư trú: Xóm B, thôn P, xã N, huyện C, thành phố Hà Nội.

3.5. Ông Trần Văn Ph – sinh năm 1982 (em trai ông Đ)

ĐKHKTT: Xóm B, thôn P, xã N, huyện C, thành phố Hà Nội.

Hiện ở: Phòng C– The Pride, phường K, Đ, Hà Nội.

Có mặt: Ông Q, ông Đ, ông Ph

Vắng mặt: Ông T, bà H, bà C

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Trong Đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa - Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Đ trình bày**: Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H đã ký 02 (hai) Hợp đồng tín dụng với Đ, cụ thể như sau:

1. Ngày 24/04/2015, Đ – Chi nhánh Hà Nội và ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H đã ký kết Hợp đồng cho vay số 005/2015/HĐCV/PVB-TS (sau đây viết tắt là "Hợp đồng tín dụng số 005") nội dung như sau:

- Số tiền vay: 350.000.000 đồng
- Thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
- Mục đích: Vay tiêu dùng
- Lãi suất:

+ Lãi suất trong hạn: Lãi suất áp dụng trong 3 tháng đầu kể từ thời điểm giải ngân là 0,99%/năm. Lãi suất tại kỳ điều chỉnh: được điều chỉnh 3 tháng/lần theo quy định của PVcomBank, được xác định theo công thức bằng: Lãi suất tiền gửi đại chúng kỳ hạn 13 tháng bằng VNĐ loại lĩnh lãi cuối kỳ áp dụng cho khách hàng cá nhân theo quy định của Ngân hàng tại kỳ điều chỉnh + biên độ tối thiểu 4,3%/năm.

+ Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn áp dụng tại ngày đến hạn đối với số dư nợ gốc đến hạn nhưng chưa trả được. Bằng 100% lãi suất trong hạn áp dụng tại ngày đến hạn đối với số dư nợ gốc chưa đến hạn nhưng phải chuyển thành nợ quá hạn.

Ngày 27/04/2015, Đ đã thực hiện giải ngân lần 1 cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H số tiền 350.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 001/KUNN.

2. Ngày 28/12/2015, Đ– Chi nhánh Hà Nội và ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H đã ký kết Hợp đồng cho vay số 397/2015/HĐTD/PVB-CNHN-PGDTS (sau đây viết tắt là "Hợp đồng tín dụng 397"), với nội dung cơ bản như sau:

- Số tiền vay: 100.000.000VNĐ
- Thời hạn cho vay: 52 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
- Mục đích sử dụng số tiền vay: Vay tiêu dùng
- Lãi suất:

+ Lãi suất trong hạn: 12 tháng đầu: Lãi suất cố định 5,88%/năm. Hết thời gian ưu đãi: Lãi suất cho vay = LSTG 12T + biên độ 3,8%/năm. Kỳ điều chỉnh: 03 tháng/lần. LSTG 12T: Lãi suất tiền gửi tiết kiệm Đại chúng lĩnh lãi cuối kỳ của khách hàng cá nhân, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng, theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng công bố từng thời kỳ.

+ Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn áp dụng tại ngày đến hạn đối với số dư nợ gốc đến hạn nhưng chưa trả được. Bằng 100% lãi suất trong hạn áp dụng tại ngày đến hạn đối với số dư nợ gốc chưa đến hạn nhưng phải chuyển thành nợ quá hạn.

Ngày 29/12/2015, Đ đã thực hiện giải ngân lần 2 cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H số tiền 100.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 397/2015/KUNN/PVB-CNHN-PGDTS

Tài sản bảo đảm khoản vay: Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 985528 do Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp ngày 06/01/2014; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01098 mang tên ông Trần Văn Đ, đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01174.2015, quyển số 01TP/CC-

SCC/HĐGD được văn phòng công chứng Trần Gia công chứng ngày 02/04/2015, xác nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ ngày 13/04/2015. Cụ thể như sau: Thửa đất số: 1059; Tờ bản đồ số: 1; Địa chỉ thửa đất: Xóm B, thôn P, xã N, Huyện C, thành phố Hà Nội; Diện tích: 106,7m^2; Mục đích sử dụng: Đất ở 55,0 m^2; Đất trồng cây lâu năm: 51,7m^2; Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: Đến tháng 4/2052; Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền (*sau đây sẽ gọi tắt là thửa đất số 1059*).

Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng 2355.2015/HĐTC, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/4/2015/2015/HĐTC/PVB-TS ngày 24/04/2015 tại Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội và Phụ lục Hợp đồng thế chấp (lần 01) số công chứng 9331.2015/PLHĐ, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2015 tại Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội. Tài sản bảo đảm đã được đăng ký thế chấp theo Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 25/04/2015 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Chương Mỹ.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H:

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 005, kèm theo Khế ước nhận nợ số 001/KUNN đã trả được: Gốc 150.733.648 đồng; Lãi: 61.456.309 đồng.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 397, kèm theo Khế ước nhận nợ số 397/2015/KUNN đã trả được: Gốc 30.768.000 đồng; Lãi 8.281.479 đồng.

Nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H tạm tính đến ngày 22/9/2021 là:

* Hợp đồng tín dụng số 005/2015/HĐCV/PVB-TS là: Nợ gốc:199.266.352 đồng; Nợ lãi trong hạn: 39.242.051 đồng; Nợ lãi quá hạn: 128.256.710 đồng. Tổng nợ: 366.765.113 đồng.

* Hợp đồng tín dụng số 397/2015/HĐTD/PVB-CNHN-PGDTS là: Nợ gốc: 69.232.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 12.583.454 đồng; Nợ lãi quá hạn: 41.650.670 đồng; Tổng nợ: 123.466.124 đồng.

Tổng toàn bộ dư nợ tạm tính đến ngày 22/9/2021 là: **490.231.237 đồng**.

Nay PVcomBank đề nghị: Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H phải có nghĩa vụ trả cho Đ tổng toàn bộ dư nợ tạm tính đến ngày **22/9/2021** là: **490.231.237**

đồng. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H phải trả cho Đ các khoản nợ lãi và phí phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng, kể từ ngày 23/9/2021 cho đến khi tất toán khoản vay.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H không thanh toán được toàn bộ nghĩa vụ nợ như đã nêu trên, thì Đ có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa số 1059 theo hợp đồng thế chấp và phụ lục hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

Đối với phần diện tích công trình trên thửa đất thế chấp có lấn chiếm sang thửa đất giáp ranh bên cạnh của ông Trần Văn Ph thì quan điểm của Ngân hàng: Đối với phần diện tích đất thì sẽ phát mại diện tích theo GCNQSDĐ; còn đối với công trình trên đất thì Ngân hàng sẽ định giá toàn bộ giá trị công trình trên đất, phần diện tích công trình tăng lên thì ông T, bà H sẽ thanh toán trả cho vợ chồng ông Ph.

*** Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H:** Không có bản trình bày về nội dung đơn khởi kiện do thường xuyên đi làm cả ngày; sáng sớm đi làm đến tối muộn mới về nhà. Tòa án đã xuống nhà nhiều lần nhưng không thể tiến hành lấy lời khai của ông T, bà H được. Tòa án đã tiến hành tống đạt văn bản tố tụng qua dịch vụ bưu chính, giao cho người thân thích là mẹ đẻ bà Nguyễn Thị Ch; em gái ông T là bà Nguyễn Thị C nhận thay và có trách nhiệm giao lại ngay.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Trần Văn Đ trình bày:** Bản thân ông có nhu cầu vay vốn, nhưng không làm thủ tục vay được, nên đã nhờ vợ chồng ông Nguyễn Văn Tg, bà Trần Thị H (là anh vợ) đứng ra vay hộ tại Đ theo 02 Hợp đồng tín dụng từ thời điểm năm 2015 với tổng số tiền là 450.000.000 đồng như đại diện Ngân hàng trình bày là chính xác; đồng thời ông phải làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất đứng tên ông cho vợ chồng ông T, bà H để có tài sản bảo đảm.

Ngân hàng trình bày số tiền ông T, bà H đã trả tổng cộng cho cả 02 Hợp đồng tín dụng là 251.239.436 đồng bao gồm cả gốc và lãi là tương đối chính xác vì toàn bộ số tiền trả nợ cho Ngân hàng là do ông thực hiện, chứ không phải ông T, bà H thực hiện vì lý do nêu trên.

Về tài sản thế chấp: Là Thửa đất số 1059; thửa đất này có nguồn gốc do được bố mẹ đẻ ông phân chia cho ông. Tháng 9 năm 2014 ông đã xây dựng nhà 02 tầng; năm 2015 ông làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà H; để họ ký thế

chấp cho Ngân hàng như đã trình bày trên. Ông chỉ làm thủ tục về mặt pháp lý, còn về mặt thực tế thì vợ chồng ông là Trần Văn Đ, Nguyễn Thị C, các con là Trần Đại Bảo N, Trần Tấn V vẫn sinh sống tại nhà, đất này từ trước đến nay. Tại thời điểm ông xây dựng ngôi nhà 02 tầng thì ngôi nhà đã lấn sang thửa đất giáp ranh bên cạnh của em trai ông là ông Trần Văn Ph, phần diện tích xây dựng lấn sang đã được xác định tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 21/5/2021.

Quan điểm của ông mong Ngân hàng tạo điều kiện cho ông T - bà H (mà thực tế là vợ chồng ông) trả toàn bộ gốc, lãi trong hạn, tổng là 320.000.000 đồng và Ngân hàng sẽ giải chấp thửa đất cho ông.

Trong trường hợp Ngân hàng không đồng ý phương án hòa giải trên, trường hợp phải xử lý phát mại tài sản thì ông chỉ chấp nhận xử lý phần công trình trên phần diện tích đất theo GCNQSDĐ.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị C (vợ ông Đ) trình bày:** Ông T là anh trai ruột của bà. Xác nhận vợ chồng ông T, bà H đã đứng ra vay vốn hộ ông Đ như ông Đ trình bày là đúng. Thửa đất thế chấp về mặt pháp lý là đứng tên ông T, bà H nhưng thực tế vẫn do gia dình bà đang quản lý sử dụng.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Trần Văn Ph trình bày:** Ông là em trai ông Đ, thửa đất của ông là thửa đất số 1060, diện tích 104m^2 giáp ranh với thửa đất nhà ông Đ; nguồn gốc cả 02 thửa đất này do bố mẹ chia cho hai anh em. Thời điểm ông Đ làm nhà thì ông chưa phát hiện bị lấn sang đất nhưng sau đó ông đã phát hiện lấn đất sang nhà ông cụ thể lấn sang bao nhiêu ông không biết. Khi Tòa án tiến hành thẩm định thửa đất ngày 21/5/2021 thì ông mới biết ông Đ xây lấn sang đất nhà ông chiều ngang khoảng 60cm, ông đã yêu cầu ông Đ trả lại phần lấn chiếm này nhưng đến nay vẫn chưa giải quyết được và ông được biết thửa đất này ông Đ đã làm thủ tục cho ông T, bà H đứng tên chủ sử dụng đất để đứng ra vay Ngân hàng, ông cũng biết thửa đất này đang thế chấp tại Đ để đảm bảo khoản vay giữa ông T, bà H với Ngân hàng.

Đối với thửa đất của ông là thửa số 1060 thì ngày 18/6/2014 ông cũng đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á để vay vốn.

*** Biên bản xác minh tại xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ:** Ông T, bà H đăng ký hộ khẩu thường trú tại Xóm B, thôn P, xã N, huyện C, Thành phố Hà Nội.

Ông T, bà H vẫn thường xuyên sinh sống tại địa phương; ông T, bà H ở cùng thửa đất với bố mẹ đẻ ông Trọng, ông T làm nghề thợ sơn, bà H làm công nhân Công ty mây tre, sáng đi làm, tối muộn mới về.

Tại phiên tòa:

- Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; trong trường hợp ông T, bà H không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì đề nghị phát mại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo diện tích đất trong GCNQSDĐ.

- Ông Đ, ông Ph vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Theo ông Đ, ông Ph trình bày thì phía Ngân hàng có phương án hỗ trợ giảm lãi cho ông T, bà H vì tình hình dịch bệnh Covid.

- 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, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật.

+ Về nội dung*:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Đ khởi kiện ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H theo Hợp đồng tín dụng, mục đích vay tiêu dùng nên đây là vụ án dân sự và quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn – ông T, bà H có hộ khẩu thường trú tại xã N, huyện C, thành phố Hà Nội nên căn cứ các Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

[1.2] Về áp dụng pháp luật nội dung: Thời điểm giao kết Hợp đồng tín dụng năm 2015, 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.

[1.3.] Về việc tham gia tố tụng của bị đơn - ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị C: Tòa án đã tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhưng quá trình giải quyết không có văn bản nêu quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như vậy, ông T, bà H, bà C 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, nên phải chịu hậu quả của việc không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo các quy định trên. Do những người này vắng mặt tại phiên tòa lần hai không có lý do, căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2]. **Nội dung khởi kiện:**

[2**.1]. Xét yêu cầu của Nguyên đơn đòi tiền: nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 005/2015/HĐCV/PVB-TS, kèm Khế ước nhận nợ số 001/KUNN ngày 22/4/2015; Hợp đồng tín dụng số 397/2015/HĐTD/PVB-CNHN-PGDTS, kèm Khế ước nhận nợ số Khế ước nhận nợ số 397/2015/KUNN/PVB-CNHN-PGDTS ngày 28/12/2015 thì thấy:**

Xét hai Hợp đồng tín dụng số 005/2015/HĐCV/PVB-TS, kèm Khế ước nhận nợ số 001/KUNN ngày 22/4/2015 và Hợp đồng tín dụng số 397/2015/HĐTD/PVB-CNHN-PGDTS, kèm Khế ước nhận nợ số 397/2015/KUNN/PVB-CNHN-PGDTS ngày 28/12/2015: Về hình thức đã tuân thủ đúng quy định của Điều 121, 124, 401 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. Do vậy, hai Hợp đồng tín dụng này đều có hiệu lực thi hành.

Ông Trần Văn Đ trình bày do ông có nhu cầu vay vốn, nhưng không làm thủ tục vay được, nên đã nhờ vợ chồng ông T, bà H đứng ra vay Đ theo 02 Hợp đồng tín dụng nói trên từ thời điểm năm 2015 với tổng số tiền là 450.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hai hợp đồng tín dụng, ông là người trực tiếp sử dụng số tiền trên, ông là trả gốc, lãi hàng tháng, nên ông sẽ chịu trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho Đ.

Xét thấy ông T, bà H là người ký các Hợp đồng tín dụng, kèm theo Khế ước nhận nợ và các hợp đồng này đều có hiệu lực, do đó trách nhiệm trả nợ thuộc về ông T, bà H. Nếu ông T, bà H có căn cứ chứng minh được việc ông Đ có liên quan đến việc đã sử dụng toàn bộ số tiền vay mà ông bà đã ký nhận vay của Đ, thì ông T, bà H có quyền khởi kiện ông Đ bằng một vụ án khác. Việc ông Đ cho rằng sẽ tiếp tục

tự nguyện việc trả nợ cho Ngân hàng thì thuộc về mối quan hệ riêng giữa ông Đ với vợ chồng ông T, bà H.

Theo PVcomBank trình bày, bắt đầu kể từ ngày 22/9/2017 cho đến nay, thì ông T, bà H đã không thực hiện được trả nợ nào cho Ngân hàng đối với hai hợp tín dụng trên và khoản nợ đã bị chuyển nợ quá hạn kể từ ngày 22/9/2017.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 005 đã trả được: Gốc 150.733.648 đồng; Lãi: 61.456.309 đồng.

-Đối với Hợp đồng tín dụng số 397 đã trả được: Gốc 30.768.000 đồng; Lãi 8.281.479 đồng.

Như vậy, kể từ ngày 22/9/2017, ông T, bà H đã không thực hiện việc trả tiền gốc, lãi và phí như cam kết trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ nên Đ đã chuyển sang nợ quá hạn đối với số tiền gốc còn lại và ông T, bà H có nghĩa vụ trả Ngân hàng số tiền còn nợ gốc, lãi, phí là hoàn toàn có căn cứ theo quy định tại Điều 2, Điều 3 Hợp đồng tín dụng; mục 10 của Khế ước nhận nợ; Điều 290, Điều 474 Bộ luật dân sự 2005; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng.

Dư nợ của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H tạm tính đến ngày 22/9/2021 là:

* Hợp đồng tín dụng số 005/2015/HĐCV/PVB-TS là: Nợ gốc:199.266.352 đồng; Nợ lãi trong hạn: 39.242.051 đồng; Nợ lãi quá hạn: 128.256.710 đồng. Tổng nợ: 366.765.113 đồng.

* Hợp đồng tín dụng số 397/2015/HĐTD/PVB-CNHN-PGDTS là: Nợ gốc: 69.232.000 đồng; Nợ lãi trong hạn:12.583.454 đồng; Nợ lãi quá hạn: 41.650.670 đồng; Tổng nợ: 123.466.124 đồng.

Đ yêu cầu ông T, bà H phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tổng toàn bộ dư nợ **tạm tính đến ngày 22/9/2021 là: 490.231.237 đồng và tiếp tục** phải trả các khoản nợ lãi và phí phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ kể từ ngày 23/9/2021 cho đến khi tất toán khoản vay là có căn cứ, được chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng 2355.2015/HĐTC, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/4/2015/2015/HĐTC/PVB-TS và Phụ lục Hợp đồng thế chấp (lần 01) số công chứng 9331.2015/PLHĐ, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2015 tại

Văn phòng công chứng Đông Đô, Thành phố Hà Nội trong trường hợp ông T, bà H không trả nợ thì thấy:

Để đảm bảo thực hiện khoản vay, bên thế chấp là ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H; Bên nhận thế chấp: Đ – Chi nhánh Hà Nội; Tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1059 đã thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01174.2015, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD được văn phòng công chứng Trần Gia công chứng ngày 02/04/2015, xác nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ ngày 13/04/2015).

Hợp đồng thế chấp đã được công chứng số công chứng 2355.2015/HĐTC, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/4/2015/2015/HĐTC/PVB-TS và Phụ lục Hợp đồng thế chấp (lần 01) số công chứng 9331.2015/PLHĐ, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2015 tại Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội. Tài sản bảo đảm đã được đăng ký thế chấp ngày 25/04/2015 tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện Chương Mỹ.

Căn cứ các Điều 318, 322, 323, 342, 343 và các Điều từ 715 đến 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 và thỏa thuận trong Phụ lục Hợp đồng thế chấp đã ký giữa các bên có hiệu lực pháp luật để thi hành.

Theo Điều 6 Hợp đồng thế chấp và Điều 4 Phụ lục Hợp đồng thế chấp quy định xử lý tài sản thế chấp: "1. *Các bên thống nhất thỏa thuận rằng Bên ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi các khoản nợ của Bên thế chấp ngay khi xảy ra một trong các trường hợp sau*: a. *Bên được bảo đảm không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo cáo Hợp đồng tín dụng ...".* Tại Điều 1 Hợp đồng thế chấp quy định: "*Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất của thửa đất số 1059; tờ bản đồ số 1; địa chỉ: Xóm B, thôn P, xã N, huyện C, Thành phố Hà Nội "*, do đó Đ có quyền được đề nghị xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1059 trong trường hợp bên vay không thực hiện hoặc không

thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ, được chấp nhận theo quy định tại Điều 355 Bộ luật dân sự năm 2005.

Tại thời điểm xem xét,thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là thửa số 1059, tờ bản đồ số: 1; địa chỉ: Xóm B, xã N, huyện C, thành phố Hà Nội, thấy:

- Những người đang sinh sống trên đất gồm có: Ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị C, cháu Trần Đại Bảo N, cháu Trần Tấn V , ngoài ra không có ai khác sinh sống trên đất thế chấp.

- Về đất: diện tích đo thực tế là 108,8m^2 (tăng 2,1m^2).

- Về công trình trên đất: 01 nhà 02 tầng do vợ chồng ông Đ, bà C xây dựng năm 2014, đã lấn chiếm sang thửa đất giáp ranh số 1060 của ông Trần Văn Ph là 11,5m^2, cụ thể như sau: phía giáp đường xóm lấn sang 0,54m; phía giáp đất ông Nguyễn Đình S lấn sang 0,69m; chiều dài lấn 18,71m. Theo ông Đ, ông Ph trình bày thì thời điểm ông Đ xây dựng thì cũng không biết việc công trình đã bị lấn chiếm như trên, sau một thời gian thì ông Ph mới phát hiện. Theo ông Ph, thửa đất số 1060 ông cũng đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á vào ngày 18/6/2014 để vay vốn.

Do vậy, trong trường hợp ông T, bà H không thực hiện được đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Đ chỉ có quyền đề nghị phát mại phần diện tích đất và tài sản gắn liền với đất theo đúng diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; còn phần diện tích công trình của thửa đất số 1059 xây lấn sang thửa đất số 1060 thì dành quyền khởi kiện cho ông Trần Văn Ph bằng vụ án dân sự khác.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Đ.

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 Đ.

[3]. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của Đ được chấp nhận nên không phải chịu án phí, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho Đ đã nộp.

Ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H phải chịu án phí Dân sự 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:

20.000.000đ + [4% x 78.145.024đ] = 23.125.801 đồng, làm tròn là 23.126.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, 74, 147, 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, 421, 471, 474, 637 Bộ luật dân sự năm 2005;

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

Điều 130 Luật Đất đai năm 2003;

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 Đ đối với ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H.

2. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm tính đến ngày 22/9/2021 theo các Hợp đồng tín dụng đã ký, cụ thể như sau:

* Hợp đồng tín dụng số 005/2015/HĐCV/PVB-TS ngày 24/04/2015 là: Nợ gốc:199.266.352 đồng; Nợ lãi trong hạn: 39.242.051 đồng; Nợ lãi quá hạn: 128.256.710 đồng. Tổng nợ: 366.765.113 đồng.

* Hợp đồng tín dụng số 397/2015/HĐTD/PVB-CNHN-PGDTS ngày 28/12/2015 là: Nợ gốc: 69.232.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 12.583.454 đồng; Nợ lãi quá hạn: 41.650.670 đồng; Tổng nợ: 123.466.124 đồng.

Tổng toàn bộ dư nợ tạm tính đến ngày 22/9/2021 là: **490.231.237 đồng**.

Kể từ ngày 23/9/2021 ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H phải tiếp tục chịu lãi đối với số tiền gốc còn nợ theo lãi quá hạn và các khoản phí phát sinh đã thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ cho đến khi tất toán khoản vay.

3. Trường hợp ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng TMCP Đ 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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa số 1059; tờ bản đồ số: 1; địa chỉ: Xóm B, thôn P, xã N, huyện C, thành phố Hà Nội trên phần Diện tích 106,7m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 985528 do Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp ngày 06/01/2014; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01098 mang tên ông Trần Văn Đ, đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01174.2015, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD được văn phòng công chứng Trần Gia công chứng ngày 02/04/2015, xác nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ ngày 13/04/2015.

Dành quyền khởi kiện cho ông Trần Văn Ph bằng vụ án dân sự khác đối với phần diện tích đất bị xây lấn.

Ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H, ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị C, cháu Trần Đại Bảo N, cháu Trần Tấn V và những người khác đang sinh sống trên thửa đất tại thời điểm phát mại (nếu có) có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp 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 Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Đ.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là **23.126.000 đồng** (Hai mươi ba triệu một trăm hai mươi sáu ngàn) đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ tiền tạm ứng án phí 9.800.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2020/0075057 ngày 16/4/2021 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;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP, VT.

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

Nguyễn Thị Tuyết Mai