

Bản án số: 92/2022/DS-ST
Ngày: 11 - 7 -2022
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng;
Hợp đồng thế chấp QSDĐ*”

**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 **Phạm Tiến Lợi**; bà **Nguyễn Thị Thanh Hà**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thu H1** – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa:
Bà **Triệu Thị Hồng** – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 22/2022/TLST-DS ngày 03/03/2022 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2022/QĐXXST-DS ngày 25/5/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 34/2022/QĐST-DS ngày 13/6/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP P (PB)

Địa chỉ: Tầng 1x,2x,2x Toà nhà M, số 22x TT, phường NN, quận ĐĐ, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang Đ - Chủ tịch HĐQT.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn L – Phó Giám đốc chi nhánh Hà Nội (theo Quyết định số 78/2020/QĐ-CTHĐQT ngày 20/3/2020 của Tổng giám đốc);

Người đại diện theo ủy quyền lại: Bà Nguyễn Minh Th; Ông Nguyễn Đức C (theo Giấy ủy quyền số 710B/2021/UQ-GĐCNTL ngày 07/10/2021 của Phó Giám đốc chi nhánh Hà Nội).

2. Bị đơn:

2.1 Anh Nguyễn Văn T – sinh năm 1981

2.2 Chị Đinh Thị Mỹ H – sinh năm 1989

Đều ĐKKHKT: thôn GC, xã TXT, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

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

3.1. Cụ Nguyễn Thị H1 - sinh năm 1923 (bà nội T)

3.2. Ông Nguyễn Văn T1- sinh năm 1955 (bố anh T)

3.3. Bà Nguyễn Thị L - sinh năm 1955 (mẹ anh T)

3.4. Anh Nguyễn Văn T2 - sinh năm 1976 (anh trai anh T)

3.5. Anh Nguyễn Văn B - sinh năm 1990 (em trai anh T)

3.6. Cháu Nguyễn Trung H2 - sinh năm 2012 (con trai anh T2). Người đại diện hợp pháp cho cháu Hải: Anh Nguyễn Văn T2 (bố đẻ).

Đều ĐKKHKT và cư trú: thôn GC, xã TXT, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Có mặt: Bà Th; anh T2.

Vắng mặt: Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

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 P (sau đây gọi tắt là PB) trình bày:**

Ngày 14/12/2015, chi nhánh Hà Nội của PB đã ký với anh Nguyễn Văn T và chị Đinh Thị Mỹ H hợp đồng tín dụng số **106.1269/2015/HĐTD-CN/PGBHN:** Anh T, chị H vay số tiền **200.000.000 (Hai trăm triệu)** đồng; mục đích vay Tiêu dùng mua cây cảnh, đá cảnh; thời hạn vay 120 tháng, kể từ ngày giải ngân rút vốn đầu tiên; Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 12,4%/năm trong kỳ đầu tiên, thay đổi lãi suất vay: kỳ điều chỉnh lãi suất cho vay 03 tháng một lần bằng lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng loại trả lãi cuối kỳ cộng (+) biên độ theo quy định

nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu khách hàng cá nhân do Tổng giám đốc PB ban hành; Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn.

Ngày 16/12/2015, PB đã giải ngân cho ông T, bà H số tiền 200.000.000 (hai triệu đồng).

Tài sản bảo đảm khoản vay: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 7, địa chỉ Thôn GC, xã TXT, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 008112, số vào sổ cấp GCN: 01298 do UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp ngày 19/6/2012 cho hộ ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị L, được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Chương Mỹ điều chỉnh biến động cho ông Nguyễn Văn T vào ngày 18/5/2015 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 8474.2015/HĐTC, quyền số 03 TP/CC, SCC/HĐGD ngày 14/12/2015 tại Phòng Công chứng số 4 - thành phố Hà Nội. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 1277, quyền số 01 ngày 16/12/2015 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh huyện Chương Mỹ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh T - chị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, không trả được, gốc lãi và khoản nợ đã bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 12/11/2016. Tính đến ngày 11/11/2016, anh T - chị H đã trả được số tiền như sau: Gốc 10.657.013 đồng; lãi trong hạn: 14.998.403 đồng; lãi quá hạn: 265.384 đồng. Tổng cộng 25.920.800 đồng. Sau đó anh T, chị H vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

Anh T, chị H còn nợ Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 23/5/2022 là **416.759.864 đồng**. Trong đó: Nợ gốc: 189.342.987 đồng; Nợ lãi trong hạn: 142.526.784 đồng; lãi quá hạn: 84.890.093 đồng.

PB đề nghị Toà án giải quyết: Buộc anh Nguyễn Văn T và chị Đinh Thị Mỹ H phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ tạm tính đến ngày 23/5/2022 như đã nêu trên. Kể từ ngày 24/5/2022 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc, vợ chồng anh Nguyễn Văn T và chị Đinh Thị Mỹ H còn phải tiếp tục chịu lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán

theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, kèm theo Khế ước nhận nợ đã ký kết.

Trong trường hợp ông T, bà H không trả nợ, đề nghị Tòa án tuyên PB được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm cho khoản vay của anh T, chị H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 8474.2015/HĐTC, quyền số 03 TP/CC, SCC/HĐGD ngày 14/12/2015 tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hà Nội để thu hồi nợ cho PB.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì đề nghị Tòa án tuyên anh Nguyễn Văn T và chị Đinh Thị Mỹ H phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho PB.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Nguyễn Văn T2 trình bày:**

Anh Nguyễn Văn T vào Sài Gòn ở từ khoảng năm 2020, thời gian cụ thể anh không nhớ, anh T làm nghề tự do nên anh không biết địa chỉ chính xác, chỉ biết anh T ở Thành phố Hồ Chí Minh. Vợ anh T là chị Đinh Thị Mỹ H đang sống cùng các con tại nhà bố mẹ đẻ ở tỉnh PT, còn địa chỉ chính xác thì anh không biết. Anh vẫn liên lạc trao đổi công việc gia đình với anh T qua điện thoại còn anh T chỉ về nhà khi có công việc thật sự cần thiết. Còn chị H thì có việc gì mới chủ động gọi điện về chứ không về. Đến Tết năm 2021 chị H cũng đưa các con về thăm nhà và bố mẹ anh vài ngày rồi lại đi. Anh có biết việc anh T, chị H vay nợ Ngân hàng nhưng do làm ăn thua lỗ, nên không có khả năng trả nợ. Khi anh nhận được Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án Chương Mỹ thì anh cũng đã thông báo cho anh T nhưng anh T không nói gì.

Thửa đất anh T thế chấp là tài sản riêng của anh T vì bố mẹ anh đã chia đất cho các con. Trên đất thế chấp có 01 ngôi nhà cấp 4 xây năm 1994 đã xuống cấp, không ai ở, không còn giá trị sử dụng và 01 phần ngôi nhà cấp 4 thuộc đất của anh Nguyễn Văn B (em trai anh và anh T); thửa đất gồm những người sau đang sinh sống: Tôi – Nguyễn Văn T2; Cụ Nguyễn Thị H1 - sinh năm 1923; Ông Nguyễn Văn T1- sinh năm 1955; Bà Nguyễn Thị L - sinh năm 1955; Anh Nguyễn Văn B -

sinh năm 1990; Cháu Nguyễn Trung H2 - sinh năm 2012 là bà nội, bố, mẹ, em trai và con trai anh.

Anh nhận các văn bản Tòa án, anh đã thông báo cho anh T, chị H biết. Anh nhận trách nhiệm thay anh Nguyễn Văn T làm việc với Ngân hàng để tìm cách trả nợ cho Ngân hàng nhưng do hiện nay gia đình anh gặp khó khăn về kinh tế nên anh mong Ngân hàng có phương án trả nợ, tạo điều kiện giãn nợ, miễn giảm tiền lãi cho gia đình anh.

*** Tại “Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ” ngày 21/4/2022 thể hiện:**

Thửa đất số 42, tờ bản đồ số 7, địa chỉ Thôn GC, xã TXT, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 008112, số vào sổ cấp GCN: 01298 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 19/6/2012 cho hộ ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị L; ngày 18/5/2015 đã được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Chương Mỹ điều chỉnh biến động cho ông Nguyễn Văn T, hiện không thay đổi nhiều. Tài sản trên đất gồm: 01 ngôi nhà cấp 4 (tường gạch, mái ngói) xây năm 1991 đã xuống cấp, không ai ở và 01 phần nhà cấp 4 xây từ năm 1991, sửa lại năm 2021 có những người sau đang sinh sống: Cụ Nguyễn Thị H1 - sinh năm 1923; Ông Nguyễn Văn T1- sinh năm 1955; Bà Nguyễn Thị L - sinh năm 1955; Anh Nguyễn Văn T2 - sinh năm 1976; Anh Nguyễn Văn B - sinh năm 1990; cháu Nguyễn Trung H2 – sinh năm 2012 (con anh T2). Ngoài ra không có ai sinh sống, thửa đất không cho ai mượn, thuê.

Tại phiên tòa:

- Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Số tiền anh T, chị H nợ PB tạm tính đến ngày 11/7/2022 là: Gốc 189.342.987 đồng; Lãi trong hạn 145.567.891 đồng; Lãi quá hạn 88.219.461 đồng.

Trong trường hợp anh T, chị H không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì đề nghị phát mại tài sản đã thế chấp mà Nguyên đơn đã trình bày và chứng minh.

- Anh Nguyễn Văn T2 trình bày: Vợ chồng anh T đến nay không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng nên anh đề nghị phía Ngân hàng có phương án giảm lãi để gia đình anh có thể trả nợ thay cho anh T.

- 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh T2 chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật; bị đơn – anh T, chị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: cụ H1, ông Thành, bà L, anh B chưa 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] Ngân hàng PB khởi kiện anh Nguyễn Văn T và chị Đinh Thị Mỹ H theo Hợp đồng tín dụng, mục đích vay tiêu dùng (mua cây cảnh, đá cảnh) 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 – anh Nguyễn Văn T, chị Đinh Thị Mỹ H có hộ khẩu thường trú tại xã TXT, huyện Chương Mỹ 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 việc đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng: Cụ Nguyễn Thị H1 - sinh năm 1923 (bà nội anh T); Ông Nguyễn Văn T1- sinh năm 1955 (bố đẻ anh T); Bà Nguyễn Thị L - sinh năm 1955 (mẹ đẻ anh T); Anh Nguyễn Văn T2 - sinh năm 1976 (anh trai anh T); Anh Nguyễn Văn B - sinh năm 1990 (em trai anh T) và cháu Nguyễn Trung Hải - sinh năm 2012 (con trai anh T2): Căn cứ vào lời trình bày của anh Nguyễn Văn T2 tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp và tại biên bản hoà giải về những người đang sinh sống trên đất thế chấp, do vậy Toà án đưa cụ H1, ông Thành, bà L, anh T2, anh B

và cháu H2 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Về sự vắng mặt của Bị đơn – anh T, chị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – cụ H1, ông Thành, bà L, anh B:

Đối với anh T, chị H hiện vẫn có hộ khẩu tại xã TXT, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội; theo anh Nguyễn Văn T2 cung cấp, anh T vào thành phố Hồ Chí Minh ở từ khoảng năm 2020 và làm nghề tự do nên không biết địa chỉ cụ thể, còn chị H đang ở nhà bố mẹ đẻ tại tỉnh PT cũng không biết địa chỉ chính xác. Anh Nguyễn Văn T2 vẫn liên lạc được với vợ chồng anh T qua điện thoại và đã thông báo về việc khởi kiện của Ngân hàng với vợ chồng T, H nhưng anh T, chị H không có ý kiến gì. Vì vậy, Toà án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng tại trụ sở Toà án và nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của anh T, chị H tại Ủy ban nhân dân xã TXT. Tuy nhiên đến nay Toà án không nhận được bất cứ thông tin và ý kiến nào của anh T, chị H trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nên phải chịu hậu quả của việc không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo các quy định trên.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – cụ H1, ông Thành, bà L, anh B: Toà án đã giao các văn bản tố tụng cho những người trên thông qua anh Nguyễn Văn T2 nhưng vẫn vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của vụ án. Như vậy cụ H1, ông Thành, bà L, anh B đã tự tước bỏ việc thực hiện quyền tố tụng của đương sự theo quy định tại các Điều 70,72,73 Bộ luật tố tụng dân sự. Cụ H1, ông Thành, bà L, anh B sẽ phải chịu hậu quả của việc không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo các quy định trên.

Vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.4] Về áp dụng pháp luật nội dung: Thời điểm giao kết Hợp đồng tín dụng ngày 14/12/2015, 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.

[2]. Nội dung khởi kiện:

[2.1]. Xét yêu cầu của Nguyên đơn đòi tiền: nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt chậm trả và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 106.1269/2015/HĐTD-

CN/PGBHN ngày 14/12/2015 và Khế ước nhận nợ số 106.1269/2015/KUNN-CN/PGBHN ngày 16/12/2015 thì thấy:

Xét thấy Hợp đồng tín dụng số 106.1269/2015/HĐTD-CN/PGBHN ngày 14/12/2015 và Khế ước nhận nợ số 106.1269/2015/KUNN-CN/PGBHN ngày 16/12/2015: 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. Tại thời điểm giao kết hợp đồng vay, anh T, chị H là người có đủ năng lực hành vi dân sự, không phải là người bị hạn chế hay mất năng lực hành vi dân sự. Do vậy, Hợp đồng tín dụng số 106.1269/2015/HĐTD-CN/PGBHN ngày 14/12/2015 và Khế ước nhận nợ số 106.1269/2015/KUNN-CN/PGBHN ngày 16/12/2015 có hiệu lực thi hành, nên anh T, chị H phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ Hợp đồng tín dụng, kèm theo khế ước nhận nợ nói trên.

Theo tài liệu do Ngân hàng PB cung cấp, quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, anh T và chị H đã vi phạm về thời hạn trả nợ gốc, lãi từ ngày 08/3/2016; còn từ ngày 11/11/2016 là mất khả năng thanh toán, không trả được nợ cho PB nữa. Tính đến ngày 11/11/2016, anh T và chị H đã trả được số tiền như sau: Gốc 10.657.013 đồng; lãi trong hạn: 14.998.403 đồng; lãi quá hạn: 265.384 đồng. Tổng cộng 25.920.800 đồng.

Từ ngày 12/11/2016 anh T và chị H đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi theo thỏa thuận tại khoản 8, khoản 9 Điều 1 Hợp đồng tín dụng và mục 8, mục 9 của Khế ước nhận nợ đã ký kết nên PB đã căn cứ điểm c khoản 4 Điều 7 của Hợp đồng tín dụng yêu cầu thu hồi nợ trước hạn và đề nghị tính lãi quá hạn từ ngày 12/11/2016 theo quy định tại Điều 3 Hợp đồng tín dụng là có căn cứ chấp nhận. Căn cứ Điều 290, Điều 474 Bộ luật dân sự 2005; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, buộc anh T, chị H phải trả nợ cho PB số tiền gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng.

Tạm tính đến ngày 11/7/2022, số tiền anh T, chị H phải trả nợ cho PB là: Gốc 189.342.987 đồng; Lãi trong hạn 145.567.891 đồng; Lãi quá hạn 88.219.461 đồng.

Kể từ ngày 12/7/2022 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc, anh T và chị H còn phải tiếp tục chịu lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kèm Khế ước nhận nợ đã ký kết.

[2.2] Xét yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 8474.2015/HĐTC, quyền số 03 TP/CC, SCC/HĐGD ngày 14/12/2015 tại Phòng Công chứng số 4 -thành phố Hà Nội thì thấy:

Để đảm bảo thực hiện khoản vay, bên thế chấp là anh Nguyễn Văn T; Bên nhận thế chấp: PB - chi nhánh Hà Nội; Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Thôn GC, xã TXT, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 008112, số vào sổ cấp GCN: 01298 do UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp ngày 19/6/2012 cho hộ ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị L. Tặng cho ông Nguyễn Văn T theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 01603/2015, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Trần Gia công chứng ngày 24/4/2015.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 8474.2015/HĐTC, quyền số 03 TP/CC, SCC/HĐGD ngày 14/12/2015 tại Phòng Công chứng số 4 - thành phố Hà Nội.

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 thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng ngày 14/12/2015 đã ký giữa các bên có hiệu lực pháp luật để thi hành.

Theo Điều 4 Hợp đồng thế chấp quy định xử lý tài sản thế chấp: 1. Các bên thỏa thuận rằng tài sản thế chấp sẽ được xử lý để thu hồi nợ ngay khi phát sinh một trong các trường hợp sau: a. *“Khi đến hạn trả nợ theo Hợp đồng tín dụng mà bên vay vốn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ...”*. Tại Điều 2 Hợp đồng thế chấp quy định: *“Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất của thửa đất số 42, tờ bản đồ số 7, địa chỉ : Thôn GC, xã TXT, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội”*, do đó PB có quyền được đề nghị xử lý thửa đất số 42, tờ bản đồ số 7, địa chỉ : Thôn GC, xã TXT, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội, trong trường hợp bên vay không thực hiện được 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 đất số 42, tờ bản đồ số 7, địa chỉ : Thôn GC, xã TXT, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội thì có: Cụ Nguyễn Thị H1 - sinh năm 1923 (bà nội anh T); Ông Nguyễn Văn T1- sinh năm 1955 (bố anh T); Bà Nguyễn Thị L - sinh năm 1955 (mẹ anh T); Anh Nguyễn Văn T2 - sinh năm 1976 (anh trai anh T); Anh Nguyễn Văn B - sinh năm 1990 (em trai anh T) cháu Nguyễn Trung H2 – sinh năm 2012 (con anh T2) đang sinh sống trên đất. Ngoài ra không có ai khác sinh sống trên đất thế chấp. Hiện trạng nhà, đất không thay đổi nhiều so với thời điểm 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 PB.

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

Anh Nguyễn Văn T và chị Đinh Thị Mỹ 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 23.130.339đ] = 20.925.000 đồng.**

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 74, Điều 147, 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, 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 P đối với anh Nguyễn Văn T và chị Đinh Thị Mỹ H.

2. Buộc anh Nguyễn Văn T và chị Đinh Thị Mỹ H phải trả cho Ngân hàng TMCP P tổng số tiền tạm tính đến ngày 11/7/2022 là **423.130.339** đồng, trong đó: Gốc 189.342.987 đồng; Lãi trong hạn 145.567.891 đồng; Lãi quá hạn 88.219.461 đồng.

Kể từ ngày 12/7/2022 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc, vợ chồng anh Nguyễn Văn T và chị Đinh Thị Mỹ H còn phải tiếp tục chịu lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết.

3. Trong trường hợp anh T, chị H không trả nợ, Ngân hàng TMCP P được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 42, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Thôn GC, xã TXT, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

số BL 008112, số vào sổ cấp GCN: 01298 do UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp ngày 19/6/2012 cho hộ ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị L. Tặng cho ông Nguyễn Văn T theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 01603/2015, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Trần Gia công chứng ngày 24/4/2015.

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 anh T, chị H phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP P.

4. Về án phí: Anh Nguyễn Văn T và chị Đinh Thị Mỹ H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là **20.925.000 đồng**.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP P số tiền tạm ứng án phí là 8.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2020/0075700 ngày 28/02/2022 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:

- Tòa án nhân dân TP. Hà Nội;
- VKSND huyện Chương Mỹ;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- Chi cục THADS huyện Chương Mỹ;
- Đương sự;
- L VP/HSVA.

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

