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

Bản án số: 04 /2024/KDTM-ST
Ngày: 22-4-2024
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*: Bà **Nguyễn Thị Hà**; bà **Nguyễn Thị Luận**

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

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

Ngày 22 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 20/2024/TLST- DS ngày 01 tháng 02 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2024/QĐXXST-DS ngày 25/3/2024 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Q (tên viết tắt V2). Địa chỉ: Tầng A (tầng trệt) và Tầng 2 Tòa nhà S, số A P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V, chức vụ: Tổng giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần Q.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hải Đ, chức vụ: Giám đốc Trung tâm Q1 (Văn bản ủy quyền số 183807.23 ngày 08/11/2023 của TGĐ Ngân hàng TMCP Q).

Người đại diện ủy quyền lại: Bà Đinh Thị Hồng G, ông Bùi Văn L, bà Trịnh Minh T (Văn bản ủy quyền số 072103.24 ngày 10.4.2024)

*** Bị đơn:** 1. Ông Nguyễn Hữu L1, sinh năm 1969 (chết năm 2014)

2. Bà Nguyễn Thị V1, sinh năm 1972.

ĐKHKTT: 17 K, Đ, xã T, C, Hà Nội.

Hiện trú tại: Thôn N, xã N, C, Hà Nội.

*Có đăng ký kinh doanh: Số A, đăng ký lần đầu ngày 18/12/2009; ngành nghề kinh doanh: Mua bán khung nhôm cửa kính và vật liệu xây dựng.*

**** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ dân sự của của ông Nguyễn Hữu L1:***

+ Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1931 *(mẹ ông L1).*

Trú tại: Thôn Đ, T, C, Hà Nội.

+ Bà Nguyễn Thị V1, sinh năm 1972 *(vợ ông L1);*

+ Anh Nguyễn Hữu S, sinh năm 2000 *(con ông L1 – bà V1);*

+ Anh Nguyễn Hữu P, sinh năm 2003 *(con ông L1 – bà V1);*

+ Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 2003 *(con ông L1 – bà V1);*

Cùng có hộ khẩu trường trú tại: A K, Đ, T, C, Thành phố Hà Nội. Hiện trú tại: Thôn N, xã N, huyện C, Hà Nội.

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

+ Anh Nguyễn Hữu S, sinh năm 2000 *(con ông L1 – bà V1);*

+ Anh Nguyễn Hữu P, sinh năm 2003 *(con ông L1 – bà V1);*

+ Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 2003 *(con ông L1 – bà V1);*

Cùng có hộ khẩu trường trú tại: A K, Đ, T, C, Thành phố Hà Nội. Hiện trú tại: Thôn N, xã N, huyện C, Hà Nội.

***Bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Hữu S, anh Nguyễn Hữu P, chị Nguyễn Thị H***: Đều uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị V1, sinh năm 1972 (giấy ủy quyền ngày 15/3/2024 và ngày 22/3/2024

Có mặt: Bà G; Vắng mặt: bà V1

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*** Trong Đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Q (sau đây viết tắt là V2) trình bày**:

VIB cho ông Nguyễn Hữu L1 và bà Nguyễn Thị V1 vay vốn theo:

1. Hợp đồng tín dụng số 015CN189/HĐTD1-VIB/2011 ngày 29/9/2011, kèm Khế ước nhận nợ số 015CN189/KƯNN1-VIB/2011 ngày 29/9/2011, nội dung cụ thể như sau:

Số tiền vay: 700.000.000ng (Bảy trăm triệu

Thời hạn vay: 60 tháng, kể từ ngày 29/9/2011 đến ngày 29/9/2016;

Lãi suất vay: 22%/năm, áp dụng lãi suất tại thời điểm giải ngân, bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VND kỳ hạn tương ứng với kỳ hạn điều chỉnh lãi suất của V2 + lãi biên tối thiểu là 4.0%/năm và tuân thủ các quy định của NHNN/pháp luật về trần lãi suất cho vay, nếu có. Kỳ điều chỉnh lãi suất trên từng khế ước nhận nợ và/hoặc các thức xác định lãi suất cho vay phải tuân thủ và chịu sự điều chỉnh theo đúng chính sách của V2 tại từng thời kỳ. Tại thời điểm giải ngân áp dụng thay đổi 06 tháng/lần.

Mục đích vay: Sửa chữa cửa hàng kinh doanh nhôm kính.

Phương thức trả nợ: trả nợ gốc vào ngày 15 hàng tháng, ngày trả nợ đầu tiên là ngày 15/11/2011. Số tiền gốc trả mỗi kỳ là 11.660.000 VNĐ, số tiền còn

lại trả vào kỳ trả nợ cuối cùng. Trả nợ lãi vào ngày 15 hàng tháng tính trên dư nợ thực tế, ngày trả nợ đầu tiên là ngày 15/11/2011.

2. Hợp đồng tín dụng số 015CN190/HĐTD1-VIB/2011 ngày 29/9/2011, kèm Khế ước nhận nợ số 015CN190/KƯNN1-VIB/2011 ngày 29/9/2011, nội dung cụ thể như sau:

Số tiền vay: 290.000.000ng (Hai trăm chín mươi triệu

Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày 29/9/2011 đến ngày 29/9/2016;

Lãi suất vay: 21%/năm, áp dụng lãi suất tại thời điểm giải ngân, bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VND kỳ hạn tương ứng với kỳ hạn điều chỉnh lãi suất của V2 + lãi biên tối thiểu là 3.5%/năm và tuân thủ các quy định của NHNN/pháp luật về trần lãi suất cho vay, nếu có. Kỳ điều chỉnh lãi suất trên từng khế ước nhận nợ và/hoặc các thức xác định lãi suất cho vay phải tuân thủ và chịu sự điều chỉnh theo đúng chính sách của V2 tại từng thời kỳ. Tại thời điểm giải ngân áp dụng thay đổi 03 tháng/lần.

Mục đích giải ngân: Bổ sung vốn kinh doanh vào cửa hàng kinh doanh nhôm kính.

Phương thức trả nợ: trả nợ gốc vào cuối kỳ. Trả nợ lãi vào ngày 15 hàng tháng tính trên dư nợ thực tế, ngày trả nợ đầu tiên là ngày 15/11/2011.

**Tài sản bảo đảm cho 02 khoản vay trên là:** "Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 13 tại thôn N, xã N, huyện C, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 109337, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 1312 QSDĐ/413/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/8/2002 cho hộ ông Nguyễn Hữu B. Ngày 14/9/2011, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, Thành phố Hà Nội đã đính chính tên chủ sử dụng đất từ Nguyễn Hữu B sang Nguyễn Hữu L1 theo đơn đề nghị đính chính của chủ sử dụng đất được UBND xã N xác minh chứng thực ngày 13/9/2011" **(sau đây gọi tắt là thửa đất số 88)**.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số 03983.11, quyển số 09/CC-SCC/HĐGD ngày 23/9/2011 do Văn phòng C1.

Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ngày 27/9/2011.

**Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng: Ô**ng Nguyễn Hữu L1 và bà Nguyễn Thị V1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi nên khoản vay bị áp dụng lãi suất quá hạn từ **ngày 15/03/2012**. Tuy nhiê, sau đó ông L1, bà V1 lại tiếp tục trả nhưng không đầy đủ, lần trả nợ cuối cùng là ngày 23/10/2012

Tổng số tiền ông L1, bà V1 chỉ thanh toán cho V2 là 190.494.432 đồng (trong đó nợ gốc: 46.640.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 129.627.446 đồng, nợ lãi quá hạn: 14.226.986 đồng).

V2 cũng đã nhiều lần yêu cầu ông L1, bà V1 bàn giao tài sản bảo đảm để

xử lý thu hồi khoản nợ theo đúng thỏa thuận và quy định của pháp luật nhưng ông L1, bà V1 không hợp tác trả nợ cho V2.

Dư nợ của ông Nguyễn Hữu L1 và bà Nguyễn Thị V1 tạm tính đến ngày 25/3/2024 là **4.286.518.922 đồng**, trong đó:

| Hợp đồng tín dụng | Nợ gốc | Nợ lãi trong hạn | Nợ lãi quá hạn | Tổng |
|---|---|---|---|---|
| 015CN189/HĐTD1-VIB/2011. | 653.360.000 | 231.052.228 | 2.248.487.428 | 3.132.899.656 |
| 015CN190/HĐTD1-VIB/2011. | 290.000.000 | 35.585.417 | 828.033.849 | 1.153.619.266 |
| Tổng | 943.360.000 | 266.637.645 | 3.076.521.277 | 4.286.518.922 |

VIB yêu cầu Toà án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội giải quyết:

1. Buộc ông Nguyễn Hữu L1 và bà Nguyễn Thị V1 trả ngay cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm tính đến ngày 25/3/2024 là: **4.286.518.922 đồng**, trong đó nợ gốc là: 943.360.000 nợ lãi trong hạn là: 266.637.645 đồng, nợ lãi quá hạn là: 3.076.521.277 đồng;

2. Buộc ông Nguyễn Hữu L1 và bà Nguyễn Thị V1 tiếp tục trả cho VIB các khoản lãi, lãi quá hạn phát sinh theo đúng quy định tại các hợp đồng tín dụng đã ký trong thời gian kể từ ngày 26/3/2024 đến ngày thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3. VIB được quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên và phát mại tài sản bảo đảm trên để xử lý thu hồi nợ nếu ông Nguyễn Hữu L1 và bà Nguyễn Thị V1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với V2. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho V2.

*** Bị đơn – bà Nguyễn Thị V1, đồng thời là đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người kế thừa quyền và nghĩa vụ dân sự của ông Nguyễn Hữu L1, trình bày:**

Ngày 29/9/2011 vợ chồng bà có ký kết Hợp đồng tín dụng số 015CN189/HĐTD1-VIB/2011, kèm Khế ước nhận nợ số 015CN189/KƯNN1-VIB/2011 với Ngân hàng TMCP Q: Số tiền vay 700.000.000(Bảy trăm triệuThời hạn vay 60 tháng; Lãi suất vay 22%/năm; Mục đích giải ngân: Sửa chữa cửa hàng kinh doanh nhôm kính.

Ngày 29/9/2011 vợ chồng bà có ký kết Hợp đồng tín dụng số 015CN190/HĐTD1-VIB/2011 ngày 29/9/2011, kèm Khế ước nhận nợ số 015CN190/KƯNN1-VIB/2011 với Ngân hàng TMCP Q: Số tiền vay

290.000.000ng (Hai trăm chín mươi triệuThời hạn vay 12 tháng; Lãi suất vay 21%/năm. Mục đích giải ngân: Bổ sung vốn kinh doanh vào cửa hàng kinh doanh nhôm kính.

**Tài sản bảo đảm cho 02 khoản vay trên là:** "Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 13 tại thôn N, xã N, huyện C, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 109337, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 1312 QSDĐ/413/QĐ-UB do UBND huyện C cấp ngày 01/8/2002 cho hộ ông Nguyễn Hữu B; ngày 14/9/2011, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, Thành phố Hà Nội đã đính chính tên chủ sử dụng đất từ Nguyễn Hữu B sang Nguyễn Hữu L1 theo đơn đề nghị đính chính của chủ sử dụng đất được UBND xã N xác minh chứng thực ngày 13/9/2011".

Quá trình thực hiện hợp đồng bà nhớ đã trả nợ ngân hàng được khoảng 180.000.000 đồng, sau đó do ông L1 chết, kinh tế khó khăn nên bà không trả tiếp được nữa. Bà hiện không có đủ giấy tờ đã nộp tiền vào tài khoản.

Ông Nguyễn Hữu L1 chết ngày 22/02/2014 âm lịch.

Hàng thừa kế thứ nhất của ông L1 gồm:

+ Mẹ ông L1 - Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1931.

+ Bà – Nguyễn Thị V1;

+ Các con của ông L1 – bà V1: Nguyễn Hữu S, sinh năm 2000; Nguyễn Hữu P, sinh năm 2003; Nguyễn Thị H, sinh năm 2003.

+ Bố ông L1 đã chết trước ông L1.

Nguồn gốc thửa đất thế chấp: Là đất cha ông mua lại và tặng cho ông L1.

Từ khi thế chấp đến nay thì thửa đất vẫn nguyên trạng. Trên đất có 01 nhà cấp 4 lợp ngói xây dựng năm 2001 và công trình phụ.

Trước yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn thì gia đình bà xin được trả nợ 600.000.000 đồng để lấy Giấy chứng nhận QSDĐ về.

*** Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 88:** Bà V1 cho biết tài sản trên đất vẫn nguyên trạng từ khi thế chấp đến nay. Trên đất có: Bà V1 và các con là Nguyễn Hữu S, Nguyễn Hữu P, Nguyễn Thị H đang sinh sống; ngoài ra không có ai khác.

*** Tại phiên tòa:**

- Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Tòa án buộc: Buộc ông Nguyễn Hữu L1, bà Nguyễn Thị V1 phải thanh toán cho ngân hàng khoản tiền nợ tạm tính đến ngày 23/4/2024, **tổng nợ là: 4.310.390.752 đồng** trong đó:

+ Hợp đồng tín dụng số 015CN189/HĐTD1-VIB/2011: Nợ gốc: 653.360.000 ; nợ lãi trong hạn: 231.052.228 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.266.654.730 đồng

+ Hợp đồng tín dụng số 015CN190/HĐTD1-VIB/2011: Nợ gốc: 290.000.000 ; nợ lãi trong hạn: 35.585.417 đồng; nợ lãi quá hạn: 833.738.377 đồng;

Buộc ông Nguyễn Hữu L1, bà Nguyễn Thị V1 tiếp tục chịu các khoản nợ lãi phát sinh theo lãi suất đã thỏa thuận 02 Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Hữu L1, bà Nguyễn Thị V1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì V2 có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là Thửa đất số 88 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho V2.

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 ông Nguyễn Hữu L1, bà Nguyễn Thị V1 đối với V2. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ, ông Nguyễn Hữu L1, bà Nguyễn Thị V1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho VIB.

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

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án chấp hành đúng quy định của pháp luật; Nguyên đơn, đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ 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 TMCP Q khởi kiện ông Nguyễn Hữu L1, bà Nguyễn Thị V1 theo Hợp đồng tín dụng với mục đích vay sửa chữa, bổ sung vốn vào cửa hàng nhôm kính và Bên vay có đăng ký kinh doanh ngành nghề mua bán khung nhôm cửa kính, vật liệu xây dựng, nên đây là vụ án kinh doanh thương mại và quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn – bà V1 thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng và hiện nay vẫn hộ khẩu thường trú tại xã T, huyện C, căn cứ các Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

[1.2] Do Bị đơn – Ông Nguyễn Hữu L1 chết ngày 22/03/2014; căn cứ Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015 thì người thực hiện nghĩa vụ tài sản do ông L1 để lại là hàng thừa kế thứ nhất của ông L1 gồm có: Cụ Nguyễn Thị C (mẹ đẻ

ông L1), bà Nguyễn Thị V1 (vợ ông L1), anh Nguyễn Hữu S, anh Nguyễn Hữu P, chị Nguyễn Thị H (là các con ông L1). Do vậy, Tòa án đã đưa những người này vào tham gia tố tụng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ dân sự của ông Nguyễn Hữu L1.

[1.3] Về việc vắng mặt bà Nguyễn Thị V1: bà V1 là bị đơn, đồng thời là đại diện ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp 02 lần đến phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng bà V1.

[1.4] Về áp dụng pháp luật nội dung: Thời điểm giao kết Hợp đồng tín dụng ngày 29/9/2011, nên cần phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 để giải quyết tranh chấp.

[2]. **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 015CN189/HĐTD1-VIB/2011, kèm Khế ước nhận nợ số 015CN189/KƯNN1-VIB/2011 và Hợp đồng tín dụng số 015CN190/HĐTD1-VIB/2011, kèm khế ước nhận nợ số 015CN190/KƯNN1-VIB/2011 đều ngày 29/9/2011 thì thấy:**

Về hình thức và nội dung của 02 Hợp đồng tín dụng, kèm khế ước nhận nợ: Về hình thức đã tuân thủ đúng quy định của Điều 121, 124, 401 Bộ luật dân sự 2005. Về nội dung: Bị đơn xác nhận việc có ký kết hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ trên là hoàn toàn tự nguyện trên cở sở nhu cầu vay vốn và đã được giải ngân số tiền 990.000.000.000 đồng theo đúng khế ước nợ trên.

Xét thấy nội dung của 02 Hợp đồng tín dụng, 02 khế ước nhận nợ 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 nên có hiệu lực thi hành.

Theo Bảng in sao kê trả nợ do VIB cung cấp thì tính đến ngày 15/3/2012 thì ông L1, bà V1 dã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do vậy, V2 đã áp dụng lãi quá hạn đối với số tiền gốc quá hạn và yêu cầu thu hồi nợ là hoàn toàn có căn cứ theo quy định tại Điều 5, Điều 6, Điều 8 Hợp đồng tín dụng và Điều 290, Điều 474 Bộ luật dân sự 2005; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng.

Ông L1, bà V1 mới thanh toán trả VIB số tiền: 190.494.432 đồng (trong đó nợ gốc: 46.640.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 129.627.446 đồng, nợ lãi quá hạn: 14.226.986 đồng). Số nợ của ông L1, bà V1 phải trả cho V2 tạm tính đến ngày 23/4/2024 **là: 4.310.390.752 đồng** trong đó:

+ Hợp đồng tín dụng số 015CN189/HĐTD1-VIB/2011: Nợ gốc: 653.360.000 ; nợ lãi trong hạn: 231.052.228 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.266.654.730 đồng

+ Hợp đồng tín dụng số 015CN190/HĐTD1-VIB/2011: Nợ gốc: 290.000.000 ; nợ lãi trong hạn: 35.585.417 đồng; nợ lãi quá hạn: 833.738.377 đồng;

Tuy nhiên ông Nguyễn Hữu L1 chết năm 2014, vì vậy hàng thừa kế thứ nhất của ông L1 là bà Nguyễn Thị C (mẹ đẻ ông L1), bà Nguyễn Thị V1 (vợ ông L1), anh Nguyễn Hữu S, anh Nguyễn Hữu P, chị Nguyễn Thị H (là các con ông L1) phải thực hiện nghĩa vụ dân sự thay ông L1 theo quy định tại Điều 637 Bộ luật dân sự 2005.

Buộc bà Nguyễn Thị V1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ dân sự của ông L1 là: bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị V1, anh Nguyễn Hữu S, anh Nguyễn Hữu P, chị Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng V2 tổng số tiền tạm tính đến ngày 23/4/2024 **tổng nợ: 4.310.390.752 đồng** trong đó:

+ Hợp đồng tín dụng số 015CN189/HĐTD1-VIB/2011: Nợ gốc: 653.360.000 ; nợ lãi trong hạn: 231.052.228 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.266.654.730 đồng

+ Hợp đồng tín dụng số 015CN190/HĐTD1-VIB/2011: Nợ gốc: 290.000.000 ; nợ lãi trong hạn: 35.585.417 đồng; nợ lãi quá hạn: 833.738.377 đồng;

Bà Nguyễn Thị V1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ dân sự của ông L1 phải tiếp tục chịu lãi của số tiền gốc còn nợ theo lãi quá hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ kể từ ngày 16/4/2024 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ.

**[2.2] Xét yêu cầu xử lý các tài sản đảm bảo trong trường hợp Bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ cho V2, thì thấy**:

Hợp đồng thế chấp giữa: Bên thế chấp là vợ chồng ông L1, bà V1; Bên nhận thế chấp: VIB – sở giao dịch; Tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 13 tại thôn N, xã N, huyện C, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội), *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 109337, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 1312 QSDĐ/413/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/8/2002 cho hộ ông Nguyễn Hữu B. Ngày 14/9/2011, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, Thành phố Hà Nội đã đính chính tên chủ sử dụng đất từ Nguyễn Hữu B sang Nguyễn Hữu L1 theo đơn đề nghị đính chính của chủ sử dụng đất được UBND xã N xác minh chứng thực ngày 13/9/2011*.

Hợp đồng thế chấp nói trên do Văn phòng C1 công chứng số 03983.11, quyển số 09/CC-SCC/HĐGD ngày 23/9/2011 và Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C ngày 27/9/2011.

Bên thế chấp (bà Nguyễn Thị V1) thừa nhận vợ chồng bà đã ký trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nói trên.

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 công chứng ngày 23/9/2011 đã ký giữa các bên có hiệu lực pháp luật để thi hành.

V2 đề nghị bà V1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ dân sự của ông L1 không trả nợ Ngân hàng V2 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 88 thì thấy: Theo Điều 5 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 thực hiện nghĩa vụ trả nợ mà bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng ...*"; Điều 2 Hợp đồng thế chấp quy định: "*Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất của thửa đất số 88, tờ bản đồ số 13, tại địa chỉ thôn N, xã N, huyện C, Thành phố Hà Nội; 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".* Do đó Ngân hàng V2 có quyền được đề nghị xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 88 trong trường hợp bên vay không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ, được chấp nhận theo quy định tại các 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 88: Bà Nguyễn Thị V1 và các con là Nguyễn Hữu S, Nguyễn Hữu P, Nguyễn Thị H đang sinh sống trên đất, ngoài ra không có ai khác sinh sống trên đất thế chấp. Tài sản thế chấp vẫn nguyên trạng như khi thế chấp.

Theo đó bà Nguyễn Thị V1 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ dân sự của ông Nguyễn Hữu L1; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho VIB.

**[3]. Về án phí**: Yêu cầu khởi kiện của V2 được chấp nhận nên không phải chịu án phí, hoàn trả lại tiền án phí V2 đã nộp.

Bà Nguyễn Thị V1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ dân sự của ông Nguyễn Hữu L1 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Tòa án là: 112.000.000 đồng + 0,1% x (4.310.390.752-4.000.000.000đ) = 115.310.391 đồng, làm tròn 115.310.000 đồng.

***Vì các lẽ trên,***

## QUYẾT ĐỊNH

**Căn cứ**:

Khoản 1 Điều 30, 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, 718, 719, 720, 421, 471, 474, 637 Bộ luật dân sự năm 2005;

Điều 615 Bộ luật dân sự 2015;

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 Q đối với bà Nguyễn Thị V1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ dân sự của ông Nguyễn Hữu L1.

**2.** Xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ dân sự của ông Nguyễn Hữu L1 gồm: Bà Nguyễn Thị C (mẹ đẻ ông L1), bà Nguyễn Thị V1 (vợ ông L1), anh Nguyễn Hữu S, anh Nguyễn Hữu P, chị Nguyễn Thị H (là các con ông L1).

**3.** Buộc bà Nguyễn Thị V1 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ dân sự của ông Nguyễn Hữu L1 (có tên tại mục 2 của phần Quyết định) phải trả cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 23/4/2024 **là: 4.310.390.752 đồng,** trong đó:

+ Hợp đồng tín dụng số 015CN189/HĐTD1-VIB/2011: Nợ gốc: 653.360.000 ; nợ lãi trong hạn: 231.052.228 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.266.654.730 đồng

+ Hợp đồng tín dụng số 015CN190/HĐTD1-VIB/2011: Nợ gốc: 290.000.000 ; nợ lãi trong hạn: 35.585.417 đồng; nợ lãi quá hạn: 833.738.377 đồng;

Bà Nguyễn Thị V1 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ dân sự của ông Nguyễn Hữu L1 (có tên tại mục 2 của phần Quyết định) tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số tiền gốc còn nợ theo lãi quá hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, kèm theo khế ước nhận nợ, kể từ ngày 24/4/2024 cho đến ngày bà Nguyễn Thị V1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Hữu L1 (có tên tại mục 2 của phần Quyết định) trả hết nợ.

**4.** Trong trường hợp bà Nguyễn Thị V1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ dân sự của ông Nguyễn Hữu L1 (có tên tại mục 2 của phần Quyết định) không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, thì Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 13 tại thôn N, xã N, huyện C, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội), *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 109337, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử*

*dụng đất số 1312 QSDĐ/413/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/8/2002 cho hộ ông Nguyễn Hữu B và ngày 14/9/2011, đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, Thành phố Hà Nội đính chính tên chủ sử dụng đất từ Nguyễn Hữu B sang N*.

Bà Nguyễn Thị V1 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ dân sự của ông Nguyễn Hữu L1 (có tên tại mục 2 của phần Quyết định) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người đang sinh sống trên tài sản đảm bảo tại thời điểm xử lý tài sản đảm bảo (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 bà Nguyễn Thị V1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ dân sự của ông Nguyễn Hữu L1 (có tên tại mục 2 của phần Quyết định) phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

**5. Về án phí**: Bà Nguyễn Thị V1 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ dân sự của ông Nguyễn Hữu L1 (có tên tại mục 2 của phần Quyết định) phải liên đới chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là **115.310.000** đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q tiền tạm ứng án phí 56.000.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án ký hiệu: BLTU/23 số 0001778, ngày 30/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ.

Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn; những người kế thừa quyền, nghĩa vụ dân sự của ông Nguyễn Hữu L1 (có tên tại mục 2 của phần Quyết định); những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt 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 theo quy định của pháp luật.

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 HSVA /VP.

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

**Nguyễn Thị Tuyết Mai**