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: 14/2019/DS-ST
Ngày : 29-7-2019.
V/v: " *Tranh chấp hợp đồng hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm"*

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 Vũ Thị Thu Thủy**

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Liên

- Ông Phạm Tiến Lợi

- *Thư ký phiên toà*: **Ông Tô Mạnh Hà** - 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: Bà **Đỗ Thị Ly** – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 47/2018/TLST- DS ngày 10 tháng 12 năm 2018 về " *Tranh chấp hợp đồng hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2019/QĐXX-ST ngày 26/6/2019, quyết định hoãn phiên tòa số 12 ngày 11/7/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần K** (viết tắt là T).

Đại diện theo pháp luật: Ông **Hồ Hùng A** - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người Đại diện theo ủy quyền: Bà **Phạm Thị N** - Giám đốc xử lý nợ T.

Người được uỷ quyền lại: Bà **Vũ Thị T**, Cán bộ xử lý nợ - Ngân hàng TMCP K (Có mặt).

Theo văn bản ủy quyền số 767/2018/UQ-TCB ngày 25/7/2018 của T

Bị đơn: Ông **Ngô Đức L**, sinh năm 1972 và bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1973. Đều có HKTT: N, thị trấn C, huyện C, TP. Hà Nội (Vắng mặt).

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*:** Cụ **Mai Thị K** 91 tuổi; anh **Ngô Đức Đ,** sinh năm 1994 và anh **Ngô Đức Đ** sinh năm 1998(Vắng mặt).

Đều HKTT và trú tại: Khu N, thị trấn C, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn trình bày:

Khoản vay thứ 1: Ngày 20/6/2012 Ngân hàng Thương mại Cổ phần K (viết tắt là T) và ông Ngô Đức L và bà Nguyễn Thị T đã ký kết Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 19/HĐTD/TH-TN/TCB-HTY-CTG giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K và ông Ngô Đức L và bà Nguyễn Thị T.

+ Số tiền vay 1.000.000.000 đồng;

+ Mục đích vay: tiêu dùng thế chấp bất động sản

+ Thời hạn vay: 180 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên.

+ Khế ước nhận nợ số 19 ngày 26/6/2012 có nội dung như sau: Số tiền nhận nợ: 1.000.000.000 VNĐ; mục đích vay vốn: tiêu dùng thế chấp bất động sản, thời hạn: 180 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 26/6/2027. Lãi suất vay: linh hoạt, lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 26/9/2012 là: 16%/ năm đối với các khoản vay bằng VNĐ của bên nhận nợ. Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của bên nhận nợ cho thời gian tiếp theo: Đối với các khoản vay của bên nhận nợ bằng VNĐ: Lãi suất sẽ được điều chỉnh 01 tháng một lần vào các ngày 15 hàng tháng và bằng lãi suất tham chiếu (+) biên độ 5%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu do Ngân hàng quy định theo từng thời kỳ, từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm điều chỉnh lãi suất. Lãi suất tham chiếu là lãi suất được Ngân hàng xác định theo từng thời kỳ và có hiệu lực áp dụng đối với Bên nhận nợ vào thời điểm điều chỉnh lãi suất định kỳ.

Khoản vay thứ 2: Ngày 19/9/2013, T và ông Ngô Đức L đã ký Hợp đồng cung cấp hạn mức ứng trước tài khoản cá nhân số 153/HĐƯT-F1/TCB-HTY-VQN:

+ Giá trị hạn mức ứng trước: 290.000.000 đồng

+ Mục đích sử dụng vốn vay: mục đích tiêu dùng

+ Thời hạn hạn mức: 12 tháng (từ ngày 26/9/2013 đến 26/9/2014)

+ Lãi suất vay: Lãi suất ứng trước tài khoản cá nhân áp dụng cho khoản giải ngân trong thời gian từ ngày 26/9/2013 cho đến ngày 26/9/2014. Lãi suất linh hoạt. Lãi suất ứng trước tài khoản cá nhân áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 26/12/2013 là 15.49%/năm. Lãi suất ứng trước tài khoản cá nhân được điều chỉnh định kỳ 01 tháng một lần vào các ngày 15 hàng tháng và bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 5.5%/năm.

Theo đó, T đã giải ngân theo quy định tại Hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ.

Đối với khoản vay thứ 2: Theo Điều 8 của Hợp đồng 153/HĐƯT-F1/TCB-HTY-VQN giữa T và ông Ngô Đức L có thỏa thuận " *Vào ngày đến hạn của hạn mức ứng trước quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này. Bên B có trách nhiệm hoàn trả lại cho bên A toàn bộ số tiền ứng trước, tiền lãi phát sinh, phí và các chi phí khác phát sinh theo quy định"*. Như vây theo Điều 1 của Hợp đồng ngày 26/9/2014 là ngày hết hạn hợp đồng số tiền tiền lãi phát sinh, phí và các chi phí khác 21.697.789đ được tính vào nợ gốc.

Ngày 26/9/2013 ông Ngô Đức Liên đã rút tiền mặt số tiền 140.000.000 đồng theo bảng kê các loại tiền lĩnh, giấy lĩnh tiền, (Bút lục số 196,197) còn lại Ngân hàng đã tự động trên hệ thống trừ nợ gốc lãi phải trả theo kỳ hàng tháng khoản vay của Khế ước nhận nợ số 19 ngày 26/6/2012 được chứng minh theo Sổ phụ kiêm báo nợ có (bút lục số 179,180, 181). Đến nay ông L chưa thanh toán nợ gốc, lãi của Hợp đồng trên.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng vợ chồng ông L đã trả nợ gốc **124.002.886 đồng, trả lãi 302.137.040 đồng, tổng là 426.139.926 đồng** của khoản vay nói trên**.** Nguồn tiền trả nợ do vợ chồng ông L trả tiền mặt và lấy từ tài khoản ứng trước của khoản vay 290.000.000 đồng theo Hợp đồng cung cấp hạn mức ứng trước tài khoản cá nhân số 153/HĐƯT-F1/TCB-HTY-VQN.

Từ thời điểm tháng 6/2014 đến nay hàng tháng vợ chồng ông L không thực hiện trả nợ gốc lãi hàng tháng theo thỏa thuận tại Điều 6 Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 19/HĐTD/TH-TN/TCB-HTY-CTG và Khế ước nhận nợ số 19 ngày 26/6/2012 vi phạm thỏa thuận cam kết.

Tính đến ngày xét xử 29/7/2019 dư nợ của ông Ngô Đức L và bà Nguyễn Thị T tại T yêu cầu trả nợ cụ thể như sau:

Nợ gốc: **1.187.694.898** đồng gồm nợ của:

- Khế ước nhận nợ số 19 ngày 26/6/2012 còn nợ gốc : **875.997.114** đồng; nợ lãi trong hạn: 523.638.079 đồng, nợ lãi quá hạn: **192.428.698** đồng. Tổng **1.592.063.891 đồng.**

- Nợ gốc Hợp đồng 153/HĐƯT-F1/TCB-HTY-VQN là: **311.697.784 đồng**; nợ lãi quá hạn là **344.953.855** đồng. Tổng**: 656.651.639 đồng**

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa Ngân hàng tự nguyện rút 1 phần yêu cầu đối với lãi phạt và lãi phạt phát sinh số tiền 276.732.200 đ, kể từ ngày 20/4/2019 không tính lại phạt và lãi phạt phát sinh trên số dư nợ.

Như vậy Tổng dư nợ 2 khoản vay**: 2.248.715.530 đồng.**

Tài sản bị đơn thế chấp cho nguyên đơn để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ là:

Quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 242, tờ bản đồ số 09, diện tích 550.4 m^2 (năm trăm năm mươi phẩy bốn mét vuông) tại địa chỉ: Thôn Ninh Sơn, xã Phụng Châu, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 098839, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00226.QSDĐ/157 QĐ/UB do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (Cũ) cấp ngày 21/02/2002; đã đính chính tên người sử dụng đất ngày 08/07/2011 tại Phòng tài nguyên và môi trường huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp tài sản (áp dụng đối với tài sản thế chấp là bất động sản) số công chứng: 821.2012/HĐTC-TCB tại Văn Phòng Công chứng Thăng Long – Hà Nội giữa T và ông Ngô Đức L, bà Nguyễn Thị T.

Tài sản bảo đảm này được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

Nay T yêu cầu Toà án giải quyết: Ông Ngô Đức L và bà Nguyễn Thị T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký. Do vậy căn cứ thoả thuận trong hợp đồng, ngân hàng có quyền thu hồi nợ trước hạn đối với khoản vay của Ông Ngô Đức L và bà Nguyễn Thị T.

Buộc ông Ngô Đức L và bà Nguyễn Thị T thanh toán cho T số tiền gốc: **1.187.694.898 đồng** và lãi **1.061.020.632đồng (***tạm tính đến hết ngày 29/7/2019)* và các khoản nợ lãi phát sinh kể từ ngày 29/7/2019 theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 19/HĐTD/TH-TN/TCB-HTY-CTG ngày 20/06/2012 và Hợp đồng cung cấp hạn mức ứng trước tài khoản cá nhân số 153/HĐƯT-F1/TCB-HTY-VQN cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

Kể từ ngày Quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật, ông Ngô Đức L và bà Nguyễn Thị T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì T có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho T, tài sản bảo đảm bao gồm:

Quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản đã thế chấp như trên.

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 Ngô Đức L và bà Nguyễn Thị T đối với T. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Ngô Đức L và bà Nguyễn Thị T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho T.

Bị đơn ông Ngô Đức L và bà Nguyễn Thị T trình bày tại bản tự khai, biên bản hòa giải: Xác nhận có vay tiền của T theo hợp đồng như ngân hàng trình bày là đúng, ông L thừa nhận toàn bộ chữ ký trong các hợp đồng tín dụng, giao dịch vay nhận tiền là đúng chữ ký của ông. Để đảm bảo khoản vay vợ chồng ông L bà T có thế chấp tài sản nhà đất như ngân hàng trình bày là đúng các chữ ký trong hợp đồng tín dụng khế ước nhận nợ, hợp đồng thế chấp tài sản, đăng ký tài sản bảo đảm là của vợ chồng ông L, chữ ký trong các chứng từ gốc về việc ông L nộp tiền nhận tiền là chữ ký của ông L.

Do làm ăn khó khăn vợ chồng không có khả năng trả nợ số nợ do ngân hàng khởi kiện đề nghị cho trả gốc dần và xin toàn bộ tiền lãi.

Ông Ngô Đức L và bà Nguyễn Thị T xác nhận tính đến ngày hòa giải vợ chồng ông Ngô Đức L và bà Nguyễn Thị T còn nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền ngân hàng trình bày như trên là đúng nhất trí đề nghị của nguyên đơn.

Ông Ngô Đức L và bà Nguyễn Thị T cam đoan tài sản thế chấp là tài sản thuộc quyền sử dụng và sở hữu hợp pháp đứng tên ông Ngô Đức L. Hiện, ông L vẫn đang sử dụng và quản lý, không có đơn khởi kiện tranh chấp.

Ngày 6/5/2019 ông có đơn đề nghị trình bày hiện có mẹ đẻ là Mai Thị K và hai con Ngô Đức Đông, Ngô Đức Đạt đang ở cùng trên tài sản thế chấp đề nghị đưa mẹ và 2 con vào tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cụ Mai Thị K trình bày: cụ là mẹ đẻ ông Ngô Đức L, hàng ngày cụ ăn tại với con Ngô Đức Biên, ngủ tại nhà vợ chồng ông L, cụ không biết việc vợ chồng ông L vay tiền ngân hàng, nếu Tòa án giải quyết việc vay nợ cụ xin xử vắng mặt vì tuổi cao sức yếu không đi lại được.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Ngô Đức Đạt trình bày: Hiện tại anh Đạt lao động tự do, sinh sống cùng nhà với bố mẹ đẻ là ông L bà T. Thời điểm bố mẹ

tôi anh vay tiền anh chưa đủ 18 tuổi không vay tiền, không biết bố mẹ anh vay. Gần đây tôi mới biết bố mẹ tôi vay tiền Ngân hàng. Hiện tại gia đình anh đang khó khăn đề nghị xin cho gia đình anh được trả nợ gốc còn lại.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Ngô Đức Đông là con vợ chồng ông L bà T có hộ khẩu thường trú tại Ninh Sơn, thị trấn Chúc Sơn, huyện Chương Mỹ, TP. Hà Nội. Tòa án đã niêm yết giấy triệu tập và các văn bản tố tụng triệu tập anh Đông đến Tòa nhưng không đến, xác minh tại Công an thị trấn Chúc Sơn và khu dân cư cung cấp anh Đông đi làm ăn ở đâu không rõ, hiện tại anh Đông không có mặt không sinh sống tại nhà vợ chồng ông L

Các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh đã thống nhất:

Trong qúa trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành hòa giải tại phiên hòa giải lần 1, các bên đương sự thống nhất xác định số tiền còn nợ tính đến ngày hòa giải 04/4/2019:

Đối với khế ước nhận nợ số 19 ngày 26/6/2012 còn nợ gốc : **875.997.114 đồng**;

Đối với Hợp đồng 153/HĐƯT-F1/TCB-HTY-VQN nợ gốc là **311.697.784 đồng** và lãi 2 khoản là 1.261.279.647 đồng.

Tài sản bảo đảm khoản vay là đất tại thửa đất số 242, tờ bản đồ số 09, diện tích 550.4 m^2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 098839, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00226.QSDĐ/157 QĐ/UB do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (Cũ) cấp ngày 21/02/2002.

Các tình tiết không thống nhất: Bị đơn xin toàn bộ lãi, xin trả dần nợ gốc, không đồng ý chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

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 HĐXX nghị án Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, thư ký Tòa án chấp hành đúng quy định của pháp luật, nguyên đơn chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật; bị đơn không chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật về thực hiện quyền và nghĩa vụ dân sự.

*Về nội dung:*Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Tòa án đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, và đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện.

Buộc Vợ chồng ông Ngô Đức L trả nợ gốc và lãi cho T tính đến ngày 29/7/2019 số tiền là: **2.248.715.530 đồng.**

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của nguyên đơn, bị đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[1].Về tố tụng: Tại phiên tòa nguyên đơn có mặt, Tòa án đã niêm yết Giấy triệu tập 2 lần tại UBND thị trấn Chúc Sơn và nơi ở của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt theo khoản 2 Điều 227 BLTTDS.

[2].Về quan hệ pháp luật:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu trả nợ vay theo Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản Tòa án xác định đây là: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm*., theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2].Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhận thấy:

<u>Về hợp đồng tín dụng</u> .

Khoản vay thứ 1: Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ bản tự khai của Nguyên đơn Ngân hàng T, lời khai của bị đơn ông Ngô Đức L và bà Nguyễn Thị T Tòa án xác định T và vợ chồng ông ông Ngô Đức L và bà Nguyễn Thị T có ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 19/HĐTD/TH-TN/TCB-HTY-CTG và Khế ước nhận nợ số 19 ngày 26/6/2012.

+ Số tiền vay, nhận nợ 1.000.000.000 đồng;

+ Thời hạn vay: 180 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên.

Lãi suất ứng trước tài khoản các nhân áp dụng cho khoản giải ngân trong thời gian từ ngày 26/9/2013 cho đến ngày 26/9/2014. Lãi suất linh hoạt. Lãi suất ứng trước tài khoản cá nhân áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 26/12/2013 là 15.49%/năm. Lãi suất ứng trước tài khoản cá nhân được điều chỉnh định kỳ 01 tháng một lần vào các ngày 15 hàng tháng và bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 5.5%/năm.

Trả gốc nhiều lần theo giấy nhận nợ.

Theo đó, T đã giải ngân theo quy định tại Hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận

nợ và cam kết trả nợ. Vợ chồng ông L xác nhận đã được nhận tiền vay theo đúng hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ hai bên đã ký kết.

Khoản vay thứ 2: Ngày 19/9/2013, T và ông Ngô Đức L đã ký Hợp đồng cung cấp hạn mức ứng trước tài khoản cá nhân số 153/HĐƯT-F1/TCB-HTY-VQN:

+ Giá trị hạn mức ứng trước: 290.000.000 đồng

+ Thời hạn hạn mức: 12 tháng (từ ngày 26/9/2013 đến 26/9/2014)

+ Lãi suất vay: Lãi suất ứng trước tài khoản các nhân áp dụng cho khoản giải ngân trong thời gian từ ngày 26/9/2013 cho đến ngày 26/9/2014. Lãi suất linh hoạt. Lãi suất ứng trước tài khoản cá nhân áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 26/12/2013 là 16%/năm. Lãi suất ứng trước tài khoản cá nhân được điều chỉnh định kỳ 01 tháng một lần vào các ngày 15 hàng tháng và bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 5.5%/năm.

T đã giải ngân theo quy định tại Hợp đồng. Việc ký kết hai hợp đồng tín dụng nói trên cũng như hợp đồng thế chấp tài sản có hình thức nội dung phù hợp đúng quy định của pháp luật, các bên tự nguyện giao kết thực hiện hợp đồng và cam kết chịu trách nhiệm về nội dung hợp đồng, tại thời điểm công chứng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự.

Từ thời điểm tháng 6/2014 đến nay hàng tháng vợ chồng ông L không thực hiện trả nợ gốc lãi hàng tháng theo thỏa thuận tại Điều 6 Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 19/HĐTD/TH-TN/TCB-HTY-CTG và Khế ước nhận nợ số 19 ngày 26/6/2012 vi phạm thỏa thuận cam kết.

Trong thời hạn thực hiện hợp đồng vợ chồng ông L vi phạm nghĩa vụ không trả được nợ gốc cũng như nợ lãi theo kỳ được quy định Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Vì vậy T có quyền thu hồi nợ trước hạn theo điểm 13.2 Điều 13 Hợp đồng số 19/HĐTD/TH-TN/TCB-HTY-CTG.

Nay T khởi kiện vợ chồng Liêm bà T trả nợ gốc và lãi còn nợ trước hạn theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 19/HĐTD/TH-TN/TCB-HTY-CTG và Khế ước nhận nợ số 19 ngày 26/6/2012.

Đối với Hợp đồng cung cấp hạn mức ứng trước tài khoản cá nhân số 153/HĐƯT-F1/TCB-HTY-VQN ông Ngô Đức L đã rút tiền mặt 140.000.000 đồng và theo thỏa thuận hàng tháng T đã ứng trước trả nợ cho khoản vay của Hợp đồng số 19/HĐTD/TH-TN/TCB-HTY-CTG số tiền 150.000.000 đồng (Bút lục số 179,180,181 196,197) đến nay ông L chưa thanh toán khoản nợ với ngân hàng.

Vì vậy vợ chồng ông L và bà T có nghĩa vụ trả cho T khoản vay: Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 19/HĐTD/TH-TN/TCB-HTY-CTG và Khế ước nhận nợ số 19 ngày 26/6/2012 nợ gốc **875.997.114** đồng, Trả nợ lãi Khế ước nhận nợ số 19 ngày 26/6/2012 .Nợ lãi trong hạn: 523.638.079 đồng, nợ lãi quá hạn: **192.428.698 đồng**. Tổng **1.592.063.890 đồng.**

Ông Ngô Đức L có nghĩa vụ trả nợ T hợp đồng số: 153/HĐƯT - F1/TCB - HTY-VQN nợ gốc là: **311.697.784đ**, trả nợ lãi quá hạn là **344.953.855** đồng.

Việc Ngân hàng khởi kiện là đúng phù hợp với quy định Điều 351 BLDS 2015.

Trong quá trình giải quyết Ngân hàng có đơn tự nguyện rút 1 phần yêu cầu đối với lãi phạt và lãi phạt phát sinh số tiền 276.732.200 đ, kể từ ngày 20/4/2019 không tính lãi phạt và lãi phạt phát sinh trên số dư nợ được chấp nhận nên Tòa án đình chỉ giải quyết yêu cầu tính lãi phạt và lãi phạt phát sinh trên số dư nợ.

Về đề nghị xử lý tài sản bảo đảm: Để đảm bảo thực hiện khoản vay bên thế chấp là vợ chồng ông L đã dùng tài sản là: Quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 242, tờ bản đồ số 09, diện tích 550.4 m^2 (năm trăm năm mươi phẩy bốn mét vuông) tại địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S098839, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00226.QSDĐ/157 QĐ/UB do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (Cũ) cấp ngày 21/02/2002; đã đính chính tên người sử dụng đất ngày 08/07/2011 tại Phòng tài nguyên và môi trường huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp tài sản (áp dụng đối với tài sản thế chấp là bất động sản) số công chứng: 821.2012/HĐTC-TCB tại Văn Phòng Công chứng Thăng Long – Hà Nội giữa Ngân hàng TMCP K và ông Ngô Đức L, bà Nguyễn Thị T

Theo **Điều 5.2** Hợp đồng thế chấp quy định xử lý tài sản thế chấp: "*Khi đến hạn(kể cả trường hợp trả nợ trước hạn) theo hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp… mà bên vay vốn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì T* ***có quyền xử lý một phần hoặc toàn bộ tài sản thế chấp****."* Đồng thời việc thế chấp được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Huyện Chương Mỹ vào sổ ngày 25/6/2012 (Bút lục số 89)

Vì vậy Hợp đồng thế chấp tài sản (áp dụng đối với tài sản thế chấp là bất động sản) số công chứng: 821.2012/HĐTC-TCB tại Văn Phòng Công chứng Thăng Long – Hà Nội giữa Ngân hàng TMCP K và ông Ngô Đức L, bà Nguyễn Thị T là hợp pháp, đảm bảo đúng quy định tại Điều 715,716,717, 720 BLDS 2005.

Tòa án đã tiến hành thẩm định tài sản thế chấp tại thời điểm chuẩn bị xét xử, và thời điểm thế chấp hiện trạng đất không có thay đổi giữ nguyên theo đúng hợp đồng thế chấp.

Từ những nhận định trên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của T, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ:

Buộc vợ chồng ông L và bà T trả cho T Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 19/HĐTD/TH-TN/TCB-HTY-CTG và Khế ước nhận nợ số 19 ngày 26/6/2012 nợ gốc và lãi **1.592.063.891 đồng; ô**ng Ngô Đức L trả nợ gốc, lãi hợp đồng 153/HĐƯT-F1/TCB-HTY-VQN là **656.651.639 đồng,** và lãi phát sinh từ ngày xét xử 30/7/2019 cho đến khi thanh lý hợp đồng, lãi suất tính theo hợp đồng. Nếu vợ chồng ông L và bà T không thi hành trả nợ gốc và lãi số tiền trên *T* có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ xử lý tài sản bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp tài sản (áp dụng đối với tài sản thế chấp là bất động sản) số công chứng: 821.2012/HĐTC-TCB tại Văn Phòng Công chứng Thăng Long – Hà Nội giữa Ngân hàng TMCP K và ông Ngô Đức L, bà Nguyễn Thị T.

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 Ngô Đức L, bà Nguyễn Thị T đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Ngô Đức L, bà Nguyễn Thị T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

[5]. Về án phí: Vợ chồng ông L phải chịu án phí sơ thẩm theo Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Bởi các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

[1] Căn cứ: khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 147 Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 5, Điều 7 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Điều 91,98 Luật các tổ chức tín dụng.

Điều 317, 318, khoản 6 Điều 320, 321,322, Điều 351, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015

Nghị định 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006, Nghị định 11/NĐ-CP ngày 22/2/2012.

[2]Xử : Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.1] Đình chỉ 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc *Ngân hàng T tự nguyện rút 1 phần yêu cầu đối với lãi phạt và lãi phạt phát sinh số tiền* 276.732.200 đồng, *kể từ ngày 20/4/2019 không tính lại phạt và lãi phạt phát sinh trên số dư nợ.*

[2.2] Buộc vợ chồng ông Ngô Đức L và bà Nguyễn Thị T trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K tính đến ngày ***29/7/2019***, cụ thể như sau:

-Trả nợ gốc Hợp đồng số 19/HĐTD/TH-TN/TCB-HTY-CTG và khế ước nhận nợ số 19 ngày 26/6/2012 số tiền: **875.997.114** đồng

-Trả nợ lãi Khế ước nhận nợ số 19 ngày 26/6/2012 :

Nợ lãi trong hạn: 523.638.079 đồng, nợ lãi quá hạn: **192.428.698** đồng.

Tổng nợ gốc và lãi **1.592.063.891 đồng**

[2.3] Buộc ông Ngô Đức L trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K tính đến ngày ***29/7/2019***

Trả nợ gốc hợp đồng 153/HĐƯT-F1/TCB-HTY-VQN là: **311.697.784** đồng.

Trả nợ lãi quá hạn của hợp đồng 153/HĐƯT-F1/TCB-HTY-VQN là **344.953.855** đồng.

Tổng nợ gốc và lãi **656.651.639** đồng**.**

[2.4] Về nghĩa vụ tiếp tục chịu lãi: Kể từ ngày **30/7/2019**, vợ chồng ông Ngô Đức L và bà Nguyễn Thị T tiếp tục phải chịu lãi quá hạn phát sinh trên dư nợ gốc theo mức lãi suất quy định tại 2 Hợp đồng tín dụng nói trên cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. (*Kể từ ngày 20/4/2019 không tính lại phạt và lãi phạt phát sinh trên số dư nợ).*

[2.5]Về xử lý tài sản thế chấp: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày ngân hàng T có đơn đề nghị thi hành được quyền xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp là:

Quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số X, tờ bản đồ số 9, diện tích 550.4 m^2 (năm trăm năm mươi phẩy bốn mét vuông); tại địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (*nay là thị trấn Chúc Sơn huyện Chương Mỹ thành phố Hà Nội*). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 098839, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00226.QSDĐ/157 QĐ/UB do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (Cũ) cấp ngày 21/02/2002; đã đính chính tên người sử dụng đất ngày 08/07/2011 tại Phòng tài nguyên và môi trường huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp tài sản (áp dụng đối với tài sản thế chấp là bất động sản) số công chứng: 821.2012/HĐTC-TCB tại Văn Phòng Công

chứng Thăng Long – Hà Nội giữa Ngân hàng TMCP K và ông Ngô Đức L, bà Nguyễn Thị T.

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 Ngô Đức L, bà Nguyễn Thị T đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Ngô Đức L, bà Nguyễn Thị T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

[2.6]Về án phí:

-Vợ chồng ông L bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm Hợp đồng số 19/HĐTD/TH-TN/TCB-HTY-CTG và khế ước nhận nợ số 19 ngày 26/6/2012 là:36.000.000 đồng + 3% x{1.592.063.890 đồng – 800.000.000đồng}= **59.761.917 đồng** *(Năm mươi chín triệu bảy trăm sáu mươi mốt nghìn chín trăm mười bảy ngàn đồng chẵn).*

-Ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm hợp đồng 153/HĐƯT-F1/TCB-HTY-VQN là:

20.000.000 đồng + 4% x (656.651.639đồng – 400.000.000đồng) = **30.266.066** đồng (*Ba mươi triệu hai trăm sáu mươi sáu nghìn không trăm sáu mươi sáu đồng chẵn).*

Hoàn trả lại cho ngân hàng T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 30.000.000đ theo biên lai thu sốAA/2015/0003700 ngày 07/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ.

Báo cho nguyên đơn có mặt biết 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 vắng mặt biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự người phải thi hành án dân sự, người được 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 quy định tại điều 6,7,9 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;

- Tòa án nhân dân Tp.Hà Nội;

- Viện kiểm sát nhân dân H.Chương Mỹ;

- Chi cục Thi hành án dân sự H.Chương Mỹ;

- Lưu: Hồ sơ vụ án/ Văn phòng.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Vũ Thị Thu Thủy