TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN Q** **THÀNH PHỐ H**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 21/2019 /DS-ST

Ngày: 29/11/2019

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Q – THÀNH PHỐ H

Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông **Nguyễn Hữu T.**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Văn V.**
2. Ông **Nguyễn Văn Đ.**

Thư ký ghi biên bản phiên toà: Ông **Nguyễn Minh S**– Thư ký toà án nhân dân huyện Q;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Q tham gia phiên toà: Bà **Bùi Thị Thủy T** – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2019, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Q xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 48/2014/TLST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2014, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2019/QĐST-DS ngày 29 tháng 10 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa:

Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP K** (gọi tắt là Ngân hàng).

Địa chỉ: Số 191, phố B, phường L, quận H, thành phố H; *Đại diện theo pháp luật:* Ông **Hồ Hùng A**; Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị, *Đại diện theo ủy quyền:* Bà **Phạm Thị N**; Chức vụ: Giám đốc Xử lý nợ (*theo giấy ủy quyền số 1218/UQ-ACBAC12 ngày 27/9/2017 của Tổng giám đốc; Người được ủy quyền lại:* Bà **Nguyễn Thị T**; Chức vụ: Cán bộ xử lý nợ - Ngân hàng TMCP K (*theo giấy ủy quyền số 678/2018/UQ-TCB ngày 03/7/2018 của bà Phạm Thị N), có mặt.*

Bị đơn: 1- Bà **Phan Thị H** sinh năm 1975.

2- Ông **Nguyễn Văn L** sinh năm 1969.

Đều có HKTT: Xóm 2, xã T, huyện Q, thành phố H, đều vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

1- Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1938.

2- Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1938.

3- Ông **Nguyễn Quốc B**, sinh năm 1995.

4- Anh **Nguyễn Gia H**, sinh năm 2012.

5- Anh **Phan Văn D**, sinh năm 1970.

6- Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1972.

7- Chị **Phan Thu T**, sinh năm 1998.

8- Cháu **Phan Quốc V** còn nhỏ.

Đều trú tại xã T, huyện Q, thành phố H.

Toàn bộ người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập đến phiên tòa hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ngày 23/10/2013 của Ngân hàng TMCP K và tại các bản tự khai, lời khai tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

1. Về thỏa thuận tín dụng

Ngày 03 tháng 03 năm 2011, Ngân hàng TMCP K (gọi tắt là Ngân hàng) và ông Nguyễn Văn L và vợ là bà Phan Thị H đã ký hợp đồng tín dụng số 41946/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA theo đó Ngân hàng đồng ý cấp cho ông L, bà H một khoản vay 860.000.000 đồng; Mục đích vay tiêu dùng thế chấp bất động sản; Thời hạn vay là 180 tháng kể từ ngày rút vốn; Lãi suất áp dụng kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 30/6/2011 là 18,5%/năm. Lãi suất áp dụng điều chỉnh 3 tháng một lần bằng lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng loại trả sau của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh+ biên độ 5,5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu.

Ngày 04 tháng 4 năm 2013, Ngân hàng TMCP K và ông Nguyễn Văn L và vợ là bà Phan Thị H đã ký hợp đồng tín dụng số 46378/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA theo đó Ngân hàng đồng ý cấp cho ông L, bà H một khoản vay 1.800.000.000 đồng; Mục đích vay tiêu dùng thế chấp bất động sản; Thời hạn

vay là 180 tháng kể từ ngày rút vốn. Lãi suất áp dụng kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 30/9/2011 là 21%/năm. Lãi suất áp dụng điều chỉnh 3 tháng một lần bằng lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng loại trả sau của TCB tại thời điểm điều chỉnh+ biên độ 6,5%/ năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu.

2.Về biện pháp bảo đảm hợp đồng tín

Để đảm bảo khoản vay Ngân hàng cùng ông Phan Văn D, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T, bà Phan Thị H, anh Nguyễn Quốc B đã ký hợp đồng hợp đồng thế chấp số công chứng 1019.2011/HĐTC-TCB ngày 03/3/2011 theo đó ông D, bà H thế chấp:

Tài sản 1*: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 251, tờ bản đồ số 02, diện tích 69,6 m^2, địa chỉ tại: Xóm 5, xã T, huyện Q, thành phố H. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số S 049687, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 0178 do UBND huyện Q, tỉnh H cấp ngày 02/09/2004 mang tên hộ ông Phan Văn D.*

Tài sản 2: *Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 279, tờ bản đồ số 03, diện tích 78,7 m^2, địa chỉ tại: Xóm 2, xã T, huyện Q, thành phố H. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số S 049026, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 0053 do UBND huyện Q, tỉnh H cấp ngày 02/09/2004 mang tên hộ ông Nguyễn Văn L.*

3.Quá trình thực hiện hợp đồng

Về phía Ngân hàng: Ngân hàng đã giải ngân cho bà H, ông L số tiền **2.860.000.000** đồng.

Về phía bà H, ông L: bà H, ông L đã được giải ngân số tiền vay là **2.860.000.000** đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Văn L và bà Phan Thị H đã không thực hiện việc trả nợ đúng các cam kết về thanh toán như đã thoả thuận, tính đến ngày 29/11/2019, bà H, ông L mới trả được số tiền gốc là **137.770.000** đồng, lãi đã trả là **448.273.301** đồng. Ngân hàng đã gửi thông báo, công văn yêu cầu ông L, bà H trả nợ ngân hàng nhưng vẫn không trả nợ Ngân hàng theo cam kết trong hợp đồng, vì vậy Ngân hàng gửi thông báo khởi kiện đến khách hàng theo đúng quy định.

Để bảo vệ quyền và lợi ích của Ngân hàng, Ngân hàng khởi kiện ông L, bà H ra trước Tòa án nhân dân huyện Q, TP H, đề nghị Quý Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc ông L, bà H thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 29/11/2019 là: **8.592.327.172 đồng**. Trong đó nợ gốc là : **2.522.230.000** đồng và nợ lãi là **1.039.909.403** đồng và các khoản nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 41946/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA và

46378/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA kể từ ngày 17/10/2013 trên phần nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ;

2. Buộc ông L, bà H thanh toán cho Ngân hàng tiền phạt vi phạm hợp đồng tín dụng với số tiền là: 26.600.000 đồng.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông L, bà H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản đảm bảo của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

4. 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 L, bà H 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 L, bà H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn , bà Phan Thị H trình bày:

Ngày 03 tháng 03 năm 2011, vợ chồng tôi cùng ngân hàng TMCP K đã ký hợp đồng tín dụng 41946/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA , số tiền vay 850.000.000 đồng; Mục đích vay: Tiêu dùng. Thời hạn vay: 180 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Để đảm bảo cho khoản vay trên ông Phan Văn D, bà Nguyễn Thị H đã thế chấp tài sản nhà đất nêu trên cho Ngân hàng.

Ngày 04 tháng 04 năm 2013, Ngân hàng TMCP K (gọi tắt là Ngân hàng) và vợ chồng tôi đã ký hợp đồng tín dụng số 46378/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA theo đó Ngân hàng đồng ý cấp cho ông L, bà H một khoản vay 1.800.000.000 đồng; Mục đích vay tiêu dùng thế chấp bất động sản; Thời hạn vay là 180 tháng kể từ ngày rút vốn. Để đảm bảo cho khoản vay trên gia đình tôi đã thế chấp tài sản nhà đất.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng tôi đã không thực hiện việc trả nợ đúng các cam kết về thanh toán như đã thoả thuận với Ngân hàng do tiền vay dùng vào việc kinh doanh chưa thu hồi được vốn, kinh tế suy thoái.

Hiện nay do điều kiện kinh tế của chúng tôi khó khăn không có khả năng trả nợ nên chúng tôi đề nghị ngân hàng miễn toàn bộ các khoản lãi trong hạn và quá hạn cho vợ chồng tôi và kéo dài thời hạn trả nợ.

Ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ngày 03/03/2011 vợ chồng tôi có ký hợp đồng tín dụng số 41946/2011 số tiền vay là 860.000.000 đồng; Ngày 04/04/2013 vợ cồng tôi ký tiếp hợp đồng tín dụng số 46378 với số tiền 1.800.000.000 đồng. Thời hạn vay là 180 tháng. Để bảo đảm hai khoản vay trên gia đình tôi có thế chấp tài sản và quyền sử dụng đất thửa số 251, tờ bản đồ số 2 địa chỉ tại xã T, huyện Q, thành phố H. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 409687, do UBND huyện Q cấp ngày 02/9/2004 cho

hộ ông Phan Văn D; Nhà đất thửa số 279 tờ bản đồ số 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S049026 do UBND huyện Q cấp ngày 20/9/2004 cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn L.

Lý do vợ chồng tôi không trả được nợ Ngân hàng là khi làm ăn với các công ty, các công ty còn nợ vợ chồng tôi và vợ chồng tôi không thu được nên không có tiền trả nợ Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện vợ chồng tôi yêu cầu thanh toán gốc và lãi tôi có ý kiến cụ thể như sau:

Đề nghị Ngân hàng bỏ toàn bộ lãi trong hạn và lãi quá hạn cho vợ chồng tôi. Vợ chồng tôi chỉ có khả năng trả nợ phần gốc mà thôi. Kế hoạch và chi tiết cụ thể tôi sẽ có văn bản gửi ra Tòa sau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Quốc B, cháu Nguyễn Gia H , bà Nguyễn Thị H đã được triệu tập nhưng không đến.

Tại phiên toà, đại diện Ngân hàng đề nghị tính đến ngày **29/11/2019** thì bị đơn còn nợ nguyên đơn:

Nợ gốc: 2.522230.000 đồng.

Nợ lãi: trong hạn 2.223.239.943 đồng.

Lãi quá hạn: 1.299.199.786

Tổng nợ: 6.055.669.729 đồng.

Ngân hàng tự nguyện rút một phần khởi kiện là phần tiền lãi phạt, số tiền là: 2.536.675.442 đồng. Rút số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 26.600.000 đồng; Số nợ còn lại là tổng cộng: 6.055.669.729 đồng **đồng** (*Một tỷ, hai trăm bốn sáu triệu, sáu trăm sáu ba nghìn, tám trăm sáu ba đồng)*. Các nội dung khởi kiện còn lại giữ nguyên.

Bị đơn bà Phan Thị H và ông Nguyễn Văn L khẳng định do việc làm ăn thua lỗ nên đến nay ông bà không còn khả năng trả nợ nữa. Nay đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết như thế nào gia đình chúng tôi cũng chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt không có lý do.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Q tại phiên tòa phát biểu: Về thủ tục tố tụng của Toà án từ khi thụ lý đến khi xét xử là đúng quy định của pháp luật. Các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Việc Toà án xét xử vắng mặt với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật do ông T, bà T, anh B, cháu H, bà H đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 vẫn cố tình vắng mặt.

XÉT THẤY:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào ý kiến trình bày của đại diện nguyên đơn, bị đơn và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1].Về mặt tố tụng: Đây là vụ án phát sinh từ hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP K với Bà Phan Thị H và ông Nguyễn Văn L có địa chỉ: Xóm 2, xã T, huyện Q, thành phố H. Theo quy định tại khoản 1 điều 35; điểm b khoản 1 điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Q, thành phố H.

Sau khi thụ lý vụ án Toà đã tống đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án, các văn bản tố tụng cho nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; tiến hành thu thập chứng cứ, hoà giải đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đại diện nguyên đơn, bị đơn có mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T, bà T, anh B, cháu H, bà H đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, thuộc trường hợp quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vắng mặt những người trên là có căn cứ.

Tại phiên tòa nguyên đơn có rút phần lãi phạt tính đến ngày 20/11/2018 là 304.160.630 đồng; Rút số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 7.500.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về lãi phạt là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật và được chấp nhận. Do đó đình chỉ xét xử phần yêu cầu lãi phạt, phạt vi phạm hợp đồng của nguyên đơn đối với bị đơn.

[2]. Xét luật nội dung giải quyết vụ án:

Ngân hàng TMCP K với bà Phan Thị H và ông Nguyễn Văn L đã ký kết hợp đồng tín dụng số 41946/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA ngày 03 tháng 03 năm 2011 và hợp đồng tín dụng số 46378/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA ngày 04 tháng 04 năm 2013. Như vậy hợp đồng cho vay được hai bên giao kết và thực hiện trước ngày 01/01/2017. Căn cứ vào điểm a khoản 1 điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự 2005 để giải quyết vụ án.

[3]. Về nội dung:

- Xét yêu cầu về khoản nợ gốc của nguyên đơn thì thấy:

Theo các tài liệu và chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đại diện nguyên đơn có đủ căn cứ để xác định: Ngày 03 tháng 03 năm 2011, ngân hàng TMCP K cùng bà Phan Thị H và ông Nguyễn Văn L đã ký

hợp đồng tín dụng 41946/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA số tiền vay 860.000.000 đồng; Mục đích vay tiêu dùng thế chấp bất động sản; Thời hạn vay là 180 tháng kể từ ngày rút vốn; Lãi suất áp dụng kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 30/6/2011 là 18,5%/năm. Lãi suất áp dụng điều chỉnh 3 tháng một lần bằng lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng loại trả sau của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh+ biên độ 5,5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu. Ngày 04 tháng 04 năm 2013, Ngân hàng TMCP K và ông Nguyễn Văn L và vợ là bà Phan Thị H đã ký hợp đồng tín dụng số 46378/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA theo đó Ngân hàng đồng ý cấp cho ông L, bà H một khoản vay 1.800.000.000 đồng; Mục đích vay tiêu dùng thế chấp bất động sản; Thời hạn vay là 180 tháng kể từ ngày rút vốn. Lãi suất áp dụng kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 30/9/2011 là 21%/năm. Lãi suất áp dụng điều chỉnh 3 tháng một lần bằn lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng loại trả sau của TCB tại thời điểm điều chỉnh+ biên độ 6,5%/ năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu.

Để đảm bảo khoản vay Ngân hàng, ông Phan Văn D, bà Nguyễn Thị H đã ký hợp đồng hợp đồng thế chấp thế chấp tài sản của mình để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của bà Phan Thị H và ông Nguyễn Văn L bằng hợp đồng thế chấp tài sản công chứng số 1019.2011/HĐTC-TCB ngày 03/03/2011 tại văn phòng công chứng T, là hoàn toàn tự nguyện, thỏa thuận ký kết theo hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và phát sinh hiệu lực theo quy định tại điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Quá trình thực hiện hợp đồng tính đến ngày 20/11/2018, bà Phan Thị H và ông Nguyễn Văn L còn nợ nguyên đơn số tiền gốc là:587.500.000 đồng. Việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả nguyên đơn số tiền gốc là có căn cứ, đúng pháp luật.

- Xét về khoản lãi: Nguyên đơn yêu cầu tính đến ngày 20/11/2018 nợ lãi là 963.324.493 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy các đương sự tự nguyện thỏa thuận về lãi suất được quy định tại Điều 1, Điều 5, Điều 6 của hợp đồng tín dụng số số 41946/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA ngày 03/03/2011 và 46378/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA ngày 04/04/2013 là phù hợp với quy định của pháp luật. Căn cứ vào khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu về lãi trong hạn và lãi quá hạn của nguyên đơn. Buộc bà Phan Thị Hảo và ông Nguyễn Hoàng L phải trả lãi tính đến ngày 20/11/2018 là 963.324.493 đồng.

- Xét yêu cầu tiếp tục phải chịu lãi của nguyên đơn đối với bị đơn kể từ ngày 21/11/2018 trên số tiền dư nợ gốc theo lãi suất quá hạn theo thỏa thuận ghi trong hợp đồng tín dụng số 41946/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA ngày 03/03/2011 và 46378/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA ngày 04/04/2013 cho đến khi trả hết nợ. Xét thấy yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp với sự tự nguyện của các

đương sự ghi trong hợp đồng tín dụng và các quy định của pháp luật dân sự. Do đó chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Buộc bà H và ông L tiếp tục phải chịu lãi trên số dư nợ gốc chưa thanht oán theo lãi suất nợ quá hạn thoải thuận ghi trong Hợp đồng tín dụng số 41946/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA ngày 03/03/2011 và 46378/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA ngày 04/04/2013 cho đến khi trả hết số nợ gốc.

- Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nguyên đơn thì thấy: Để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 41946/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA ngày 03/03/2011 và 46378/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA ngày 04/04/2013. Để đảm bảo khoản vay Ngân hàng cùng ông Phan Văn D, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T, bà Phan Thị H, anh Nguyễn Quốc B đã ký hợp đồng hợp đồng thế chấp số công chứng 1019.2011/HĐTC-TCB ngày 03/03/2011 theo đó ông D, bà H thế chấp:

Tài sản 1*: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 251, tờ bản đồ số 02, diện tích 69,6 m^2, địa chỉ tại: Xóm 5, xã T, huyện Q, thành phố H. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số S 049687, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 0178 do UBND huyện Q, tỉnh H cấp ngày 02/09/2004 mang tên hộ ông Phan Văn D.*

Tài sản 2: *Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 279, tờ bản đồ số 03, diện tích 78,7 m^2, địa chỉ tại: Xóm 2, xã T, huyện Q, thành phố H. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số S 049026, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 0053 do UBND huyện Q, tỉnh H cấp ngày 02/09/2004 mang tên hộ ông Nguyễn Văn L.*

Theo quy định tại Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, có quy định về Hình thức thế chấp tài sản như sau: " *Việc thế chấp tài sản phải lập thành văn bản, có thể thành văn bản riêng hoặc ghi trong hợp đồng chính. Trong trường hợp pháp luật có quy định thì văn bản phải được Công chứng, chứng thực.*"

Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29.10.2004 về thi hành Luật Đất đai có quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 64 như sau: " *Đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất gồm các trường hợp sau: Đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng… Tại khoản 4, Điều 146 có quy định như: " Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; Hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất…*

Tại khoản 1, Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29.12.2006 về giao dịch bảo đảm có quy định*: " Các trường hợp phải đăng ký bao gồm: Thế chấp, bảo lãnh quyền sử dụng đất….*

Tại Điều 130 Luật Đất đai năm 2003 có quy định về " Trình tự, thủ tục đăng ký, xóa đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất…" có quy định như sau: " *Hợp đồng thế chấp bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước…*

Từ những điều luật đã việc dẫn trên, Hội đồng xét xử thấy: Khi tiến hành đưa tài sản vào thế chấp cho khoản vay, các chủ thể của Hợp đồng thế chấp là ông Nguyễn Đình C, bà Nguyễn Thị H đã tiến hành các thủ tục tại Văn phòng công chứng T, thành phố H ngày 05/10/2010; đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Phòng tài nguyên và môi trường) huyện Q, thành phố H ngày 05/10/2010. Do đó Hợp đồng thế chấp tài sản công chứng số 4676.2010/HĐTC-TCB ngày 05/10/2010 phát sinh hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp bà Phan Thị H và ông Nguyễn Văn L không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP K có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[4].Về án phí: Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội. Buộc ông Tống Bá N, bà Nguyễn Thị H phải nộp án phí theo giá ngạch là: 49.340.000 đồng (*bốn mươi chín triệu ba trăm bốn mươi nghìn đồng*).

Trả lại Ngân hàng TMCP K số tiền tạm ứng án phí là 26.690.000 đồng (*Hai mươi sáu triệu sáu trăm chín mươi nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0006750 ngày 05 tháng 6 năm 2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Q.

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điểm a, khoản 1, Điều 35; Điều 39; Điểm b, khoản 2 Điều 227; Điều 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, 280,317,318,319, 320, 327,463,465 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 130 Luật đất đai năm 2003.

Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29.10.2004.

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29.12.2006.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội

Xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện ngày 23/10/2013 của Ngân hàng TMCP K về việc thu hồi nợ đối với bà Phan Thị H và ông Nguyễn Văn L theo hợp đồng tín dụng số 41946/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA ngày 03/03/2011 và 46378/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA ngày 04/04/2013.

2. Buộc bà Phan Thị H và ông Nguyễn Văn L thanh toán toàn bộ dư nợ gốc, nợ lãi tính đến ngày 20/11/2018 cụ thể là:

Nợ gốc:587.500.000 đồng *(Năm trăm tám mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng).*

Nợ lãi: 963.324.493 đồng *(Chín trăm sáu mươi ba triệu ba trăm hai mươi bốn nghìn bốn trăm chín mươi ba đồng).*

Tổng nợ: 1.550.824.493 đồng *(Một tỷ năm trăm năm mươi triệu tăm trăm hai mươi bốn nghìn bốn trăm chín mươi ba đồng).*

3. Kể từ ngày 21/11/2018, bà H, ông L còn phải trả ngân hàng khoản tiền lãi theo mức lãi suất quá hạn của hợp đồng tín dụng số 41946/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA ngày 03/03/2011 và 46378/HĐTD/TH-TN/TCB-DDA ngày 04/04/2013 giữa Ngân hàng TMCP K với bà Phan Thị H và ông Nguyễn Văn L đối với khoản dư nợ gốc cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Lãi suất sẽ được thay đổi theo sự điều chỉnh lãi suất từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP K.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu bà H, ông L không trả nợ hoặc trả nợ không đủ số tiền trên và lãi phát sinh thì ngân hàng TMCP K được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản thế chấp là:

Tài sản 1*: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 251, tờ bản đồ số 02, diện tích 69,6 m^2, địa chỉ tại: Xóm 5, xã T, huyện Q, thành phố H. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số S 049687, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 0178 do UBND huyện Q, tỉnh H cấp ngày 02/09/2004 mang tên hộ ông Phan Văn D.*

Tài sản 2: *Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 279, tờ bản đồ số 03, diện tích 78,7 m^2, địa chỉ tại: Xóm 2, xã T, huyện Q, thành phố H. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số S 049026, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 0053 do UBND huyện Q, tỉnh H cấp ngày 02/09/2004 mang tên hộ ông Nguyễn Văn L.*

5. Trong trường hợp số tiền phát mại hoặc thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho ngân hàng, thì bà H, ông L phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Về án phí: Bà H và ông L phải chịu 49.340.000đồng (*bốn mươi chín triệu ba trăm bốn mươi nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ngân hàng TMCP K tiền tạm ứng án phí đã nộp là 26.690.000 đồng (hai mươi sáu triệu sáu trăm chín mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007454 ngày 05 tháng 6 năm 2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Q.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:
- *TAND thành phố H;*
- *VKSND huyện Q;*
- *Các đương sự;*
- *Chi cục THADS huyện Q;*
- *Lưu: Hồ sơ, VT.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Hữu T