

Bản án số: **128/2021/DS-ST**

Ngày: 22/10/2021

V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN Đ- THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

***Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Tiến Thành;

*Hội thẩm nhân dân:*

1-Ông Lê Bá Lung;

2-Ông Nguyễn Hải Phùng

*Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thu Hương, Thư ký Tòa án nhân dân quận Đ, Thành phố H;

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Đ tham gia phiên tòa:* Bà Phạm Hà Thanh, Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Đ, Thành phố H xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 61/2020/TLST- DS ngày 29 tháng 4 năm 2020, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 109/2021/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 72/2021/QĐST-DS ngày 25-6-2021, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP K; địa chỉ: 191 Phố B, phường L, quận H, thành phố H; đại diện theo pháp luật: ông Hồ Hùng A, Chủ tịch Hội đồng quản trị; đại diện ủy quyền: bà Phạm Thị N, Giám đốc xử lý nợ (Quyết định số 1218/2017/QĐ-HĐQT ngày 27-9-2017), ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Lê Việt P, cán bộ xử lý nợ (Giấy ủy quyền số 433-03/2021/UQ-TCB ngày 09-6-2021) “có mặt”;

- *Bị đơn:* bà Quách Thị L, sinh năm 1976; nơi thường trú: Tập thể X, đường Đ, phường H, quận Đ, Thành phố H “vắng mặt”.

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

1- Bà Quách Thị L1, sinh năm 1973; nơi thường trú: 19A/380 Phố T, phường H, quận L, thành phố H “vắng mặt”.

2- Ông Nguyễn Văn D; nơi thường trú: 39/104 Đường P, phường Đ, quận K, thành phố H “vắng mặt”.

3- Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1944 và ông Quách Đình D, sinh năm 1942; nơi thường trú: phường C, thị xã C, tỉnh Q; nơi ở khác: 59 Ngõ L, phường H, quận L, thành phố H “vắng mặt”.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, đại diện theo ủy quyền Ngân hàng TMCP K trình bày:*

Bà Quách Thị L (bên B) và Ngân hàng TMCP K, Chi nhánh H (bên A) ký kết hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 47667/HĐTD/TH-TN/TCB TKC/NAH, khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 29-4-2011, với nội dung: bên A đồng ý cho bên B vay vốn 10.000.000.000 đồng, mục đích vay mua nhà, thời hạn 300 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên, ngày đến hạn nợ cuối cùng 29-4-2036; lãi suất vay áp dụng lãi suất linh hoạt như sau: áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 31-12-2011 là 21%/năm, lãi suất tiếp theo sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần vào các ngày 02/1, 01/4, 01/7, 01/10 bằng lãi suất tiết kiệm thường 12 tháng loại trả sau của Ngân hàng K-Hội sở/Chi nhánh tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 7,6%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Trong trường hợp bên nhận nợ chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, phí, phạt, nghĩa vụ khác theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ đối với Ngân hàng, bên nhận nợ sẽ phải chịu phạt theo quy định hợp đồng tín dụng đồng thời còn phải trả phí phạt chậm trả và trả lãi cho Ngân hàng trên số tiền chậm trả với mức lãi suất bằng 150% lãi suất trong hạn đang áp dụng thời điểm quá hạn, tính trên số tiền nhận nợ và tiền lãi, phí, chi phí, phạt, các khoản phải thanh toán, hoàn trả đền bù phát sinh.

Tạm tính đến ngày 26/2/2020, Ngân hàng TMCP K xác nhận bà Quách Thị L chưa trả 35.705.781.852 đồng, trong đó:

+ Nợ gốc: 9.666.670.000 đồng

+ Nợ lãi: 25.942.445.152 đồng

+ phạt vi phạm hợp đồng là 1% giá trị hợp đồng với số tiền là  $1\% \times 9.666.670.000$  đồng = 96.666.700 đồng.

Trường hợp bà Quách Thị L không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền trên thì Ngân hàng TMCP K có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm cho khoản nợ nêu trên của bà Quách Thị L để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng, bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 257, tờ bản đồ số 05, diện tích 58 m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng riêng; mục đích sử dụng: đất ở đô thị; thời hạn sử dụng: lâu dài, tại địa chỉ: Số 57 (số 35A cũ) ngõ L, Phố T,

phường H, quận L, thành phố H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 626568, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00192/HN do UBND quận L, thành phố H cấp ngày 16-5-2007; đăng ký sang tên cho bà Quách Thị L ngày 07-01-2010 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận L, thành phố H; theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Quang T và vợ là Trần Thị T chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho bà Quách Thị L do Phòng công chứng số 2 thành phố H chứng nhận ngày 25-12-2009, số công chứng 818/MBN-VT, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 263, tờ bản đồ số 05, diện tích 46,3 m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng riêng; mục đích sử dụng: đất ở đô thị; thời hạn sử dụng: lâu dài tại địa chỉ: Số 01/57 ngõ L, Phố T, phường H, quận L, thành phố H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 590894, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00059/HN do UBND quận L, thành phố H cấp ngày 11/5/2010; đăng ký sang tên cho bà Quách Thị L ngày 20/4/2011; theo Hợp đồng mua bán nhà giữa bên bán ông Phạm Văn L, sinh năm 1953 và vợ là Khiếu Thị Minh N, sinh năm 1955 với bên mua nhà Quách Thị L1, do Phòng công chứng số 1 thành phố H chứng nhận ngày 17-5-2010, số công chứng 1218TVB/MBN, quyển số 01/2010TP/CC-SCC/HĐGD;

Bà Quách Thị L thế chấp 2 tài sản trên theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 1904 Quyển số 01/2011.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/4/2011 tại Văn phòng công chứng H, thành phố H, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/4/2011.

- Bà Quách Thị L1 thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 7, tờ bản đồ số N-3<sup>c</sup> BK44 L.T.C, diện tích là 92 m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng riêng tại địa chỉ: Số 37A ngõ L, Phố T, phường H, quận L, thành phố H. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Hồ sơ gốc số 139 do UBND thành phố H cấp ngày 16/02/1996; Đã đăng ký sang tên cho bà L1 ngày 13/8/2010 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận L, thành phố H; Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 1903 Quyển số 01/2011.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/4/2011 tại Văn phòng công chứng H, thành phố H, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/4/2011.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Quách Thị L đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết. Từ thời điểm được giải ngân đến nay, bà Quách Thị L chỉ trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là: 333.330.000 đồng và số tiền nợ lãi là: 1.805.630.369 đồng. Ngân hàng đã nhiều lần gửi thông báo, công văn yêu cầu trả nợ theo như thỏa thuận tại hợp đồng và khế ước nhận nợ, cam kết trả nợ, nhưng bà Quách Thị L đều vi phạm cam kết, không thực hiện và trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị L1 trình bày:* công trình nhà ở tại địa chỉ mới: 59A ngõ L, phường H, quận L, thành phố H (cũ là 37A L) được xây dựng năm 2011. Bà Quách Thị L1 có xin phép xây dựng, tự

đầu tư chi phí xây dựng nhà ở, trên toàn bộ 05 thửa đất liền kề (trong đó có 03 thửa thế chấp cho ngân hàng TMCP K để vay vốn). Bà Quách Thị L1 trực tiếp thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 07 tờ bản đồ số N3C.BK44.TC, để đảm bảo cho khoản vay tiền của em gái là bà Quách Thị L ở Ngân hàng TMCP K. Theo bà Quách Thị L1 trình bày là thửa đất này được nhận chuyển nhượng năm 2010, với diện tích thực tế là 95m<sup>2</sup>, trong sổ đỏ vẫn ghi diện tích cũ 92m<sup>2</sup>. Còn thửa đất 257 diện tích 58 m<sup>2</sup> và thửa đất 263 diện tích 46,3 m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 5 giáp liền kề nhau đứng tên bà Quách Thị L là người trực tiếp thế chấp tài sản để bảo đảm khoản vay tại Ngân hàng TMCP K.

Bà Quách Thị L1 khai có con Nguyễn Hoàng L, sinh năm 2006, và ông Quách Đình D, cùng bà Nguyễn Thị O, thường trú tại số 59 ngõ L, phố T, phường H, quận L, Thành phố H. Ngoài ra, bà Quách Thị L1 cho ông Nguyễn Văn D thuê một phần tòa nhà để mở phòng khám đa khoa, nhưng không cư trú tại đây. Tòa án đã thông báo, niêm yết các văn bản tố tụng để các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình, nhưng đều vắng mặt tham gia tố tụng, không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì thêm.

Ngày 30-6-2020, Tòa án nhân dân quận Đ tiến hành xem xét tài sản tại chỗ: Hiện trạng nhà, đất ở trên đã được xây dựng thành 01 khối nhà bê tông cốt thép, chung móng, phần nhà xây dựng trùm lên ngõ đi chung giữa các thửa đất, địa chỉ: Số 57 (số 35A cũ) ngõ L, Phố T, phường H, quận L, thành phố H. Thửa đất số 257 đăng ký sang tên cho bà Quách Thị L ngày 07-01-2010 và Thửa đất số 263 đăng ký sang tên cho bà Quách Thị L ngày 20/4/2011, đều thuộc tờ bản đồ số 5 và Thửa đất số 07 tờ bản đồ số N3C.BK44.TC mang tên bà Quách Thị L1 được nhận chuyển nhượng; vị trí giáp, liền kề nhau, được xây dựng chung nhà ở 6 tầng trên đất; còn thửa đất số 214 diện tích 43,2m<sup>2</sup>, thửa đất số 216, diện tích 34,7m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 5 là phần sân và nhà phụ xây dựng 2 tầng phía sau.

Cán bộ địa chính phường H cung cấp: 03 thửa đất gồm: Thửa đất số 257 tờ bản đồ số 5; Thửa đất số 263 tờ bản đồ số 5 và Thửa đất số 07 tờ bản đồ số N3C.BK44.TC diện tích không có thay đổi biến động gì so với thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất số 07 tờ bản đồ số N3C.BK44.TC, diện tích 92m<sup>2</sup> đã được tách làm 02 thửa vào năm 2003 gồm (thửa số 258 tờ bản đồ số 5 có diện tích 56,5m<sup>2</sup> và thửa đất số 262 tờ bản đồ 05 có diện tích 34,7m<sup>2</sup>), nhưng Phường không lưu giữ hồ sơ, tài liệu tách thửa này.

Hiện tại các thửa đất trên với các hộ liền kề không có tranh chấp và được sử dụng ổn định lâu năm.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và kết quả đo đạc xác định tọa độ mốc giới các thửa đất (có bản đồ đo đạc kèm theo) cụ thể như sau:

+Thửa đất 257 diện tích 58m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 5, vị trí tọa độ 1,2,3,28,29,30,33;

+Thửa đất 263, diện tích 46,3m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 5, vị trí tọa độ 4,5,19,20,21,22,23,24,25,30,31,33;

+Thửa đất số 7 (258+262), diện tích 92m<sup>2</sup> (56.5 m<sup>2</sup>+35.5 m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số N3C.BK44.TC, vị trí 15,16,17,18,24,25,26,27,32;

Phần ngõ đi chung 19m<sup>2</sup>, giáp thửa đất 257,263, và thửa số 7, vị trí 25,26,27,28,29,30,31.

Nhà ở xây dựng 6 tầng trên toàn bộ phần ngõ đi chung và ba thửa đất 257,263 và thửa số 7 (258,262). Phía sau tòa nhà có khoảng sân nằm trên thửa 263 và nhà phụ nằm trên thửa đất 214 diện tích 47,2m<sup>2</sup>, vị trí 6,7,8,9,10,11,12,13,14,15, không thuộc tài sản thế chấp.

Ngày 08/12/2020, Ủy ban nhân dân quận L có Công văn số 2068/UBND-TNMT trả lời Tòa án nhân dân quận Đ về thông tin thửa đất số 7 như sau: Năm 2014, Văn phòng đăng ký đất đai- Chi nhánh quận L được thành lập trên cơ sở Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận L và di chuyển trụ sở, do đó việc lưu trữ hồ sơ có thay đổi nên chưa sao chụp được hồ sơ trên. Tuy nhiên đến nay Văn phòng đăng ký đất đai- Chi nhánh quận L chưa cung cấp đầy đủ tài liệu hồ sơ liên quan thửa đất này.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP K giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: tính đến ngày xét xử, Ngân hàng xác nhận dư nợ gốc và lãi đối với bà Quách Thị L theo hợp đồng tín dụng số 47667/HĐTD/TH-TN/TCB TKC/NAH, khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 29-4-2011, như sau: Nợ gốc: 9.666.670.000 đồng ; Nợ lãi trong hạn: 12.169.506.737 đồng; Nợ lãi quá hạn: 4.623.326.311 đồng; Tổng cộng là 26.459.503.048 đồng. Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện về tiền lãi phạt chậm trả đối với bà Quách Thị L tính đến ngày xét xử là 16.761.110.625đồng.

Trường hợp bà Quách Thị L không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền trên thì Ngân hàng TMCP K có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản của bà Quách Thị L và bà Quách Thị L1, để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Đ, Thành phố H phát biểu ý kiến về tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, đúng trình tự tố tụng; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tiền gốc chậm trả, lãi trong hạn, lãi quá hạn theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng, và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp bảo đảm nghĩa vụ của bên vay theo hợp đồng thế chấp tài sản; và bị đơn phải chịu án phí theo quy định 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 tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

[1] Về tố tụng: Tòa án xác định quan hệ tranh chấp dân sự, bởi bên vay mục đích tiêu dùng cá nhân. Tòa án nhân dân quận Đống Đa giải quyết vụ án đúng thẩm quyền quy định khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự, nhưng bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên vắng mặt tham gia tố tụng không có lý do. Hội đồng xét xử tiếp tục phiên tòa căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Theo hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 47667/HĐTD/TH-TN/TCB TKC/NAH, khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 29-4-2011, bà Quách Thị L (bên B) và Ngân hàng TMCP K, Chi nhánh H (bên A) ký kết với nội dung: bên A đồng ý cho bên B vay vốn 10.000.000.000 đồng, mục đích vay mua nhà, thời hạn 300 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên, ngày đến hạn nợ cuối cùng 29-4-2036; lãi suất vay áp dụng lãi suất linh hoạt như sau: áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 31-12-2011 là 21%/năm, lãi suất tiếp theo sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần vào các ngày 02/1, 01/4, 01/7, 01/10 bằng lãi suất tiết kiệm thường 12 tháng loại trả sau của Ngân hàng K-Hội sở/Chi nhánh tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 7,6%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Từ thời điểm được giải ngân, bà Quách Thị L trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là: 333.330.000 đồng và số tiền nợ lãi là: 1.805.630.369 đồng. Ngân hàng đã nhiều lần gửi thông báo cho bên vay, yêu cầu trả nợ theo như thỏa thuận tại hợp đồng và khế ước nhận nợ, cam kết trả nợ.

Xét thấy nội dung thỏa thuận hợp đồng giữa Ngân hàng TMCP K ký kết với bà Quách Thị L hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng. Bà Quách Thị L không thực hiện đúng nghĩa vụ cam kết trả nợ, nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản nợ của bà Quách Thị L sang nợ quá hạn là có căn cứ, mặc dù Ngân hàng đã thông báo cho bên vay nhiều lần nhưng vẫn chưa thanh toán đầy đủ đúng hạn. Do vậy, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K đối với bà Quách Thị L phải trả tiền gốc và lãi suất cho Ngân hàng tính đến ngày 22/10/2021 như sau:

- Nợ gốc: 9.666.670.000 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 12.169.506.737 đồng
- Nợ lãi quá hạn: 4.623.326.311 đồng
- Tổng nợ: 26.459.503.048 đồng

Về yêu cầu của Ngân hàng TMCP K có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự kê biên, xử lý tài sản thế chấp là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 257, tờ bản đồ số 05, diện tích 58 m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng riêng; mục đích sử dụng: đất ở đô thị; thời hạn sử dụng: lâu dài, tại địa chỉ: Số 57 (số 35A cũ) ngõ L, Phố T, phường H, quận L, thành phố H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 626568, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00192/HN do UBND quận L, thành phố H cấp ngày 16-5-2007; đăng ký sang tên cho bà Quách Thị L ngày 07-01-2010 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận L, thành phố H; theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Quang T và vợ là Trần Thị T chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho bà Quách Thị L do Phòng công chứng số 2 thành phố H chứng nhận ngày 25-12-2009, số công chứng 818/MBN-VT, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 263, tờ bản đồ số 05, diện tích 46,3 m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng riêng; mục đích sử dụng: đất ở đô thị; thời hạn sử dụng: lâu dài tại địa chỉ: Số 01/57 ngõ L, Phố T, phường H, quận L, thành phố H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 590894, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00059/HN do UBND quận L, thành phố H cấp ngày 11/5/2010; đăng ký sang tên cho bà Quách Thị L ngày 20/4/2011; theo Hợp đồng mua bán nhà giữa bên bán ông Phạm Văn L, sinh năm 1953 và vợ là Khiếu Thị Minh N, sinh năm 1955 với bên mua nhà Quách Thị L1, do Phòng công chứng số 1 thành phố H chứng nhận ngày 17-5-2010, số công chứng 1218TVB/MBN, quyển số 01/2010TP/CC-SCC/HĐGD;

Bà Quách Thị L thế chấp 2 tài sản trên theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 1904 Quyển số 01/2011.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/4/2011 tại Văn phòng công chứng H, thành phố H, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/4/2011.

- Bà Quách Thị L1 thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 7, tờ bản đồ số N-3<sup>c</sup> BK44 L.T.C, diện tích là 92 m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng riêng tại địa chỉ: Số 37A ngõ L, Phố T, phường H, quận L, thành phố H. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Hồ sơ gốc số 139 do UBND thành phố H cấp ngày 16/02/1996; Đã đăng ký sang tên cho bà L1 ngày 13/8/2010 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận L, thành phố H; Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 1903 Quyển số 01/2011.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/4/2011 tại Văn phòng công chứng H, thành phố H, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/4/2011.

Hiện trạng nhà ở xây dựng 6 tầng, bê tông cốt thép trên toàn bộ ba thửa đất 257,263 và thửa số 7 (258,262) và lối đi chung giữa các thửa đất, tại địa chỉ: Số 59 (số cũ 35A) L, Phố T, phường H, quận L, thành phố H. Thửa đất số 257 đăng ký sang tên cho bà Quách Thị L ngày 07-01-2010 và Thửa đất số 263 đăng

ký sang tên cho bà Quách Thị L ngày 20/4/2011, đều thuộc tờ bản đồ số 5 và Thửa đất số 07 tờ bản đồ số N3C.BK44.TC mang tên bà Quách Thị L1 được nhận chuyển nhượng; thửa đất giáp liền kề nhau; Phía sau tòa nhà có khoảng sân nằm trên thửa 263 và nhà phụ nằm trên thửa đất 214 diện tích 47,2m<sup>2</sup>, vị trí 6,7,8,9,10,11,12,13,14,15, không thuộc tài sản thế chấp. Bà Quách Thị L1 trình bày nhà ở được xây dựng năm 2011 là phù hợp hồ sơ, biên bản thẩm định tài sản thế chấp của Ngân hàng, ngoài ra UBND phường H và cơ quan có thẩm quyền không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ khác liên quan công trình xây dựng này.

Qua xác minh đo đạc, thửa đất số 257 tờ bản đồ số 5; thửa đất số 263 tờ bản đồ số 5 và thửa đất số 07 tờ bản đồ số N3C.BK44.TC diện tích không có thay đổi biến động gì so với thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất số 07 tờ bản đồ số N3C.BK44.TC, diện tích 92m<sup>2</sup> (gồm thửa số 258, diện tích 56,5m<sup>2</sup> và thửa đất số 262, diện tích 34,7m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ 05), nhưng Văn phòng đăng ký đất đai- Chi nhánh quận L và UBND phường H không lưu giữ hồ sơ xây dựng công trình trên đất, không cung cấp tài liệu chứng minh tách thửa này. Hiện tại các thửa đất trên với các hộ liền kề không có tranh chấp và được sử dụng ổn định lâu năm.

Tuy nhiên phần lối đi chung 19m<sup>2</sup> (rộng 0,83-1,05m x dài 20,86m), giáp thửa đất 257,263, và thửa số 7, (vị trí 25,26,27,28,29,30,31) không thể hiện trên trích lục bản đồ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 3 thửa liền kề, nhưng đều thuộc quyền sở hữu chung của bà Quách Thị L và bà Quách Thị L1. Hiện trạng đã xây dựng nhà ở, không còn lối đi chung, không liên quan đến chủ sử dụng đất ở khác. Bà Quách Thị L và bà Quách Thị L1 thống nhất thế chấp toàn bộ nhà, đất ở, và không yêu cầu xem xét phần lối đi chung, nên Ngân hàng yêu cầu xem xét toàn bộ thửa đất ở đã thế chấp cùng lối đi chung là tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ bên vay là có căn cứ. Thửa đất 214 giáp sân phơi, có cổng lối đi phía sau, không là tài sản thế chấp, điểm ranh giới giữa thửa đất 214 với hai thửa số 7 và 263 được xác định là đường kéo thẳng từ điểm 19,20,21,22,23,32, giao cắt với ranh giới thửa liền kề xung quanh hai bên (có bản đồ hiện trạng kèm theo).

Do vậy, Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự kê biên, xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với thửa đất số 257 đăng ký sang tên cho bà Quách Thị L ngày 07-01-2010 và Thửa đất số 263 đăng ký sang tên cho bà Quách Thị L ngày 20/4/2011, đều thuộc tờ bản đồ số 5, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 1904 Quyền số 01/2011.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/4/2011 tại Văn phòng công chứng H, thành phố H, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/4/2011; và Thửa đất số 07 tờ bản đồ số N3C.BK44.TC mang tên bà Quách Thị L1, theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 1903 Quyền số 01/2011.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/4/2011 tại Văn phòng công chứng H, thành

phố H, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/4/2011; tại địa chỉ: Số 59 (số cũ 35A) L, Phố T, phường H, quận L, thành phố H và lối đi chung, tổng diện tích 215,3m<sup>2</sup> (theo trích đo hiện trạng, vị trí 1,2,3,4,5,19,20,21,22,23,24,32,15,16,17,18,27,28). Ngân hàng có quyền xây dựng tường rào trên phần sân phía sau, thuộc hai thửa số 7 và 263, theo điểm ranh giới với thửa đất 214 được xác định là đường kéo thẳng từ điểm 19,20,21,22,23,24,32, giáp với ranh giới thửa liền kề xung quanh (có trích đo hiện trạng kèm theo), để bảo đảm thi hành án theo quy định pháp luật.

[3]Về án phí, quyền kháng cáo: căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án; do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên Ngân hàng TMCP K được nhận lại 71.800.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm (theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014082 ngày 30-3-2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Đ); bà Quách Thị L phải nộp 134.459.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a Điều 39; Điều 70; Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án.

### **Xử:**

1-Chấp nhận nội dung khởi kiện của Ngân hàng TMCP K đối với bà Quách Thị L về yêu cầu thanh toán tiền nợ gốc, lãi suất trong hạn và quá hạn theo hợp đồng tín dụng.

2-Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện về tiền lãi phạt chậm trả đối với bà Quách Thị L tính đến ngày xét xử là 16.761.110.625 đồng.

3-Buộc bà Quách Thị L phải trả **26.459.503.048 đồng** (hai mươi sáu tỷ, bốn trăm năm mươi chín triệu, năm trăm linh ba nghìn, không trăm bốn mươi tám đồng chẵn) cho Ngân hàng TMCP K, trong đó: nợ gốc quá hạn: 9.666.670.000 đồng, lãi trong hạn: 12.169.506.737 đồng, lãi quá hạn: 4.623.326.311đồng.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử, bà Quách Thị L phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ gốc.

4- Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, bà Quách Thị L không thanh toán được khoản nợ nêu trên hoặc không thanh toán đầy đủ thì Ngân hàng TMCP K có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại đồng thời các tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 257, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 626568, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00192/HN do UBND quận L, thành phố H cấp ngày 16/5/2007, đăng ký sang tên cho bà Quách Thị L ngày 07/01/2010 (địa chỉ trên Giấy chứng nhận là số 57 (số 35A cũ) ngõ L, Phố T, phường H, quận L, thành phố H) và thửa đất số 263, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BB 590894, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00059/HN do UBND quận L, thành phố H cấp ngày 11/5/2010, đăng ký sang tên cho bà Quách Thị L ngày 20/4/2011, đều thuộc tờ bản đồ số 05 (địa chỉ trên Giấy chứng nhận là số 01/57 ngõ L, Phố T, phường H, quận L, thành phố H), và thửa đất số 7, tờ bản đồ số N-3<sup>c</sup> BK44 L.T.C, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Hồ sơ gốc số 139 do UBND thành phố H cấp ngày 16/02/1996, đăng ký sang tên cho bà Quách Thị L1 ngày 13/8/2010 (địa chỉ trên Giấy chứng nhận là số 37A ngõ L, Phố T, phường H, quận L, thành phố H), hiện cùng có địa chỉ tại Số 59 L, Phố T, phường H, quận L, thành phố H và lối đi chung, tổng diện tích 215,3m<sup>2</sup> (vị trí 1,2,3,4,5,19,20,21,22,23,24,32,15,16,17, 18). Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án, yêu cầu bà Quách Thị L và Quách Thị L1 tháo dỡ phần xây dựng, di chuyển tài sản trên phần sân phía sau, thuộc hai thửa số 7 và 263, với điểm ranh giới thửa đất số 214 được xác định là đường kéo thẳng từ điểm 19,20,21,22,23,24,32, theo trích đo hiện trạng kèm theo, để xây dựng tường rào ngăn cách thửa liền kề, đảm bảo thi hành án theo quy định pháp luật.

5- Số tiền thu được từ việc xử lý các tài sản bảo đảm, sau khi thanh toán chi phí xử lý tài sản và khoản nợ nêu trên, nếu còn thiếu thì bà Quách Thị L phải tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP K đến khi thanh toán xong nợ.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật được thi hành án theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì được thi hành án dân sự, và 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6- Về án phí sơ thẩm: bà Quách Thị L phải nộp 134.459.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; Ngân hàng TMCP K được nhận lại 71.800.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm (theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014082 ngày 30-3-2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Đ).

Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ

liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Tiến Thành**