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: 146 /2022/DS-ST
Ngày: 21 - 9 -2022
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 Thanh Hà;** bà **Nguyễn Thị Liên**

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

- Đại diệnViện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên toà: Bà **Nguyễn Thị Thu** – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 98/2022/TLST-DS ngày 15/6/2022 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 64/2022/QĐXXST-DS ngày 25/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 71/2022/QĐST- DS ngày 08/9/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần X (X Bank).

Trụ sở: Tầng X, Y, Z Toà nhà M, số ABC TS, phường NTS, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang Đ – Chủ tịch Hội đồng quản trị;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Lễ N – Giám đốc Chi nhánh TL;

Người được ủy quyền lại: Ông Đinh Tiên H – Khối Xử lý và thu hồi nợ, Ngân hàng TMCP X, tầng Z, Tòa nhà M, số ABC TS, phường NTS, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. (Theo Giấy ủy quyền số 181 ngày 18/11/2021)

2. Bị đơn: **Anh Vũ Văn T –** sinh năm 1986**;**

ĐKHKTT: Chung cư C – HT – ML – Hà Đông – Hà Nội

Quê quán và nơi ở hiện nay: Xóm QT, thôn YT, xã TY, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

3.1. Chị Đỗ Thị D, sinh năm 1985 (con dâu bà C)

3.2. Cháu Vũ Anh K, sinh năm 2012 (con anh T1, chị D)

Địa chỉ: Xóm QT, thôn YT, xã TY, huyện Chương Mỹ, Hà Nội.

4. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ dân sự của bà Bùi Thị C (chết ngày 08/5/2016):

4.1. Anh Vũ Văn T – sinh năm 1986;

ĐKHKTT: Chung cư C – HT – ML – Hà Đông – Hà Nội

4.2. Chị Vũ Thị T2, sinh năm 1976 (con gái bà C)

ĐKHKTT: Xóm QT, thôn YT, xã TY, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội

4.3. Chị Vũ Thị T3, sinh năm 1983 (con gái bà C)

ĐKHKTT: Số MNP đường ĐB, phường XK, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

Chị T2, chị T3 ủy quyền cho anh Vũ Văn T (*Theo Giấy ủy quyền tham gia tố tụng ngày 05/8/2022*).

Có mặt: Ông Đinh Tiên H

Vắng mặt: Anh T (có đơn xin xét xử vắng mặt); Chị D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Trong Đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa - Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Ngân hàng thương mại cổ phần X (X Bank) T bày**:

Ngày 26/11/2015, *Ngân hàng thương mại cổ phần X – Chi nhánh TL (gọi tắt là X Bank)* đã ký Hợp đồng tín dụng số 1028.116/2015/HĐTD-CN/XBankTL với ông Vũ Văn T. Tổng số tiền vay là: **350.000.000** *(Ba trăm năm mươi triệu)* đồng; mục đích vay: Tiêu dùng có tài sản bảo đảm; thời hạn vay: 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Lãi suất cho vay trong hạn: tại thời điểm giải ngân là 11,9%/năm; Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn; Phạt chậm trả lãi: bằng 150% lãi suất vay trong hạn; Thời hạn trả nợ gốc và lãi: Nợ gốc của khoản vay được trả định kỳ vào ngày 26 hàng tháng (ngày trả gốc đầu tiên là ngày 26/12/2015) được chia thành 120 kỳ trả nợ. Trả nợ lãi định kỳ vào ngày 26 hàng tháng theo dư nợ thực tế, riêng kỳ cuối cùng trả vào ngày đáo hạn khoản vay.

Số tiền vay đã được giải ngân cho ông Vũ Văn T theo Khế ước nhận nợ số 1028.116/2015/KƯNN-CN/XBankTL ngày 30/11/2015.

Tài sản bảo đảm khoản vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 2, Xóm QT, thôn YT, xã TY, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 865298, số vào sổ cấp GCN: 00353 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 24/03/2014 cho hộ bà Bùi Thị C; ngày 28/05/2015 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Chương Mỹ đăng ký sang tên cho bà Bùi Thị C.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 05215.2015, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/11/2015 tại Văn phòng Công chứng TG, thành phố Hà Nội. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh huyện Chương Mỹ ngày 27/11/2015.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, ông Vũ Văn T đã thanh toán cho XBank tất cả là 52 kỳ, cụ thể đã thanh toán số tiền gốc là 147.900.000 đồng, tiền lãi 141.054.600 đồng. Ông T đã ngừng thực hiện nghĩa vụ thanh toán từ ngày 26/03/2020, khoản nợ đã chuyển nợ quá hạn từ 27/03/2020; ông T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng.

Số tiền ông Vũ Văn T còn nợ XBank tạm tính đến ngày 25/08/2022 là **262.470.450** đồng. Trong đó Nợ gốc: **202.100.000** đồng; Nợ lãi trong hạn: **50.343.850** đồng, Nợ lãi quá hạn **10.026.600** đồng.

XBank đề nghị Toà án giải quyết: Buộc ông Vũ Văn T thanh toán cho X Bank theo Hợp đồng tín dụng số 1028.116/2015/HĐTD-CN/XBankTL ngày 26/11/2015, số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 25/8/2022 là **262.470.450** đồng. Trong đó Nợ gốc: **202.100.000** đồng; Nợ lãi trong hạn: **50.343.850** đồng, Nợ lãi quá hạn **10.026.600** đồng.

Yêu cầu ông T trả lãi kể từ ngày 26/8/2022 cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản nợ tại X Bank theo mức lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kèm theo.

Trong trường hợp ông T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, đề nghị Toà án tuyên XBank được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 05215.2015, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/11/2015 tại Văn phòng Công chứng TG, thành phố Hà Nội. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh huyện Chương Mỹ ngày 27/11/2015 để thu hồi nợ cho XBank.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì đề nghị Tòa án tuyên ông Vũ Văn T phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho XBank.

*** Bị đơn – Ông Vũ Văn T trình bày:**

Xác nhận số tiền còn nợ như đại diện Ngân hàng trình bày là đúng.

Xác nhận để đảm bảo khoản vay của ông, thì bà Bùi Thị C (mẹ đẻ ông) đã ký thế chấp thửa đất số 11, tờ bản đồ số 2, Xóm QT, thôn YT, xã TY, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 865298, số vào sổ cấp GCN: 00353 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 24/03/2014 cho hộ bà Bùi Thị C; Ông Vũ Văn T1 (con trai bà C) đã chết để thừa kế cho bà Bùi Thị C theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được Văn phòng công chứng TG công chứng số 01876.2015, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 28/05/2015 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Chương Mỹ đăng ký sang tên cho bà Bùi Thị C.

Hiện trạng thửa đất vẫn giữ nguyên như thời điểm thế chấp. Hiện tại tài sản thế chấp vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của gia đình, không có tranh chấp. Những người đang sinh sống trên đất gồm: chị Đỗ Thị D, sinh năm 1985 (vợ anh Vũ Văn T1 – chết ngày 29/5/2014); Cháu Vũ Anh K – sinh năm 2012 (con anh Tú, chị D). Ngoài ra không còn ai khác sinh sống, không cho ai mượn, thuê, ở nhờ.

Ông T nhất trí thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nhưng do đang gặp khó khăn về kinh tế nên tạm thời chưa có khả năng trả nợ. Do vậy, đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện giãn nợ, miễn giảm lãi cho ông để ông có khả năng trả nợ dần. Trường hợp ông không trả được nợ thì cũng nhất trí phát mại tài sản bảo đảm để Ngân hàng thu hồi nợ.

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan –** Chị Đỗ Thị D trình bày tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/7/2022: Chị kết hôn với anh Vũ Văn T1 (đã chết năm 2014) năm 2011, khi đó bố chồng chị đã chết, còn mẹ chồng chị – bà C, chồng chị – anh T1 và anh Vũ Văn T – em chồng chị. Bố mẹ chồng chị có 04 người con theo thứ tự: chị Vũ Thị Thuý; anh Vũ Văn T1; chị Vũ Thị T3 và anh Vũ Văn T. Bà Bùi Thị C chết năm 2016. Ngoài ra chị không T bày gì khác.

* **Tại "Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ" ngày 20/7/2022 thể hiện:** Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 2, Xóm QT, thôn YT, xã TY, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 865298, số vào sổ cấp GCN: 00353 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 24/03/2014, đứng tên bà Bùi Thị C hiện nay

không có gì thay đổi. Tài sản trên đất gồm 01 nhà cấp 4 và 01 khu bếp, vệ sinh. Những người đang sinh sống trên đất gồm: chị Đỗ Thị D, sinh năm 1985 (vợ anh Vũ Văn T1 –con dâu bà C); Cháu Vũ Anh K – sinh năm 2012 (con anh Tú, chị D). Ngoài ra không còn ai khác sinh sống ở đó, thửa đất này không cho ai thuê, mượn.

Tại phiên tòa:

- Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn T bày: Đề nghị ông T phải trả nợ cho XBank số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 21/9/2022 là: **265.336.926** đồng, trong đó: Nợ gốc: **202.100.000** đồng; Nợ lãi trong hạn: **44.898.031** đồng, Nợ lãi quá hạn **11.693.684** đồng, Lãi chậm trả lãi 6.645.211 đồng và tiếp tục phải chịu lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc kể từ ngày 22/9/2022 cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản nợ tại X Bank theo mức lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kèm theo. Trong trường hợp ông T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì đề nghị phát mại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo GCNQSDĐ.

- 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 T 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, bị đơn- ông T chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: chị D không chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật.

+ Về nội dung*:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối với Bị đơn phải trả nợ: Gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi phát sinh kể từ ngày 22/9/2022; trường hợp Bị đơn không trả nợ thì có quyền phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn đối với khoản tiền phạt chậm trả lãi. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả nợ; Nguyên đơn phải chịu án phí trên số tiền không được chấp nhận.

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] XBank khởi kiện ông Vũ Văn T theo Hợp đồng tín dụng, mục đích vay tiêu dùng nên đây là vụ án dân sự và quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp QSDĐ theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Thời điểm ký kết Hợp đồng tín dụng, Bị đơn – ông Vũ Văn T có đăng ký

hộ khẩu thường trú và trú tại xã TY, huyện Chương Mỹ; trong quá T thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông T đã thay đổi nơi đăng ký hộ khẩu thường trú, nhưng cũng không báo cho phía XBank; căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xác định vụ án vẫn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

[1.2] Về việc đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ vào tham gia tố tụng: Chị Đỗ Thị D , cháu Vũ Anh K là những người đang sinh sống trên đất thế chấp, do vậy Tòa án đưa những người trên vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Về việc đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ dân sự của Bà Bùi Thị C vào tham gia tố tụng: Do bà Bùi Thị C đã chết ngày 08/5/2016, căn cứ Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015, thì người thực hiện nghĩa vụ tài sản do chị bà C để lại là hàng thừa kế thứ nhất của bà C gồm: anh Vũ Văn T, chị Vũ Thị T2, chị Vũ Thị T3. Vì vậy Toà án đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ dân sự của bà C.

[1.4] Về sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị D: Chị D hiện vẫn có hộ khẩu thường trú và cư trú tại xã TY, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. Tòa án đã giao các văn bản tố tụng cho chị D thông qua ông T và gửi qua đường bưu điện nhưng chị D vẫn vắng mặt trong suốt quá T tố tụng của vụ án; chị D liên lạc qua điện thoại T bày về việc bận đi làm nên không tham gia các buổi làm việc tại Tòa án. Như vậy, chị D đã tự tước bỏ việc thực hiện quyền tố tụng của đương sự quy định tại Điều 70, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự; chị D sẽ phải chịu hậu quả của việc không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo các quy định trên.

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

[1.5] Về áp dụng pháp luật nội dung: Thời điểm giao kết Hợp đồng tín dụng ngày 26/11/2015, nên cần phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 để giải quyết tranh chấp.

[2]. **Nội dung khởi kiện:**

[2.1]. **Xét yêu cầu của Nguyên đơn đòi tiền: nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn, phạt chậm trả lãi và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 1028.116/2015/HĐTD-CN/XBankTL ngày 26/11/2015 và Khế ước nhận nợ số 1028.116/2015/KƯNN-CN/XBankTL ngày 30/11/2015 thì thấy:**

Xét thấy Hợp đồng tín dụng số 1028.116/2015/HĐTD-CN/XBankTL ngày 26/11/2015 và Khế ước nhận nợ số 1028.116/2015/KƯNN-CN/XBankTL ngày

30/11/2015 : Về hình thức đã tuân thủ đúng quy định của Điều 121, 124, 401 Bộ luật dân sự 2005. Về nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các Điều 388, 389, 390, 391, 402, 405, 406, 471 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 98 Luật tổ chức tín dụng. Do vậy, Hợp đồng tín dụng số 1028.116/2015/HĐTD-CN/XBankTL ngày 26/11/2015 và Khế ước nhận nợ số 1028.116/2015/KƯNN-CN/XBankTL ngày 30/11/2015 có hiệu lực thi hành, nên ông T phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ Hợp đồng tín dụng, kèm theo khế ước nhận nợ nói trên.

Theo XBank trình bày, quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông T đã trả cho XBank tất cả 52 kỳ sau đó ngừng thực hiện thanh toán dẫn tới khoản nợ đã chuyển quá hạn từ 27/3/2020.

Như đã nhận định trên, Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ có hiệu lực thi hành. Kể từ ngày 27/3/2020, ông T không thực hiện việc trả tiền gốc, lãi như cam kết trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ nên XBank đã chuyển sang lãi quá hạn đối với số tiền gốc còn lại. Ông T có nghĩa vụ trả XBank số tiền còn nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn là hoàn toàn có căn cứ theo quy định tại Điều 3 Hợp đồng tín dụng; mục 8, 9 của Khế ước nhận nợ; Điều 290, Điều 474 Bộ luật dân sự 2005; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng.

Đối với khoản lãi chậm trả 6.645.211 đồng, Hội đồng xét xử không chấp nhận bởi lẽ số tiền này được tính trên dư nợ lãi quá hạn – trái với quy định tại khoản 5 Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005 "*Trong trường hợp vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi trên nợ gốc và lãi nợ quá hạn....*„

Do vậy, buộc ông Vũ Văn T thanh toán cho X Bank theo Hợp đồng tín dụng số 1028.116/2015/HĐTD-CN/XBankTL, ngày 26/11/2015 **tạm tính đến ngày 21/9/2022 là 258.691.715 đồng,** trong đó: Nợ gốc 202.100.000 đồng; Nợ lãi trong hạn 44.898.031 đồng, Nợ lãi quá hạn 11.693.684 đồng.

Kể từ ngày 22/9/2022 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc, ông T còn phải tiếp tục chịu lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kèm Khế ước nhận nợ đã ký kết.

[2.2] Xét yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 05215.2015, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/11/2015 tại Văn phòng Công chứng TG, thành phố Hà Nội thì thấy:

Để đảm bảo thực hiện khoản vay, bên thế chấp là bà Bùi Thị C; Bên nhận thế chấp: X Bank – Chi nhánh TL; Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thửa đất số 11, diện tích 180m^2, tờ bản đồ số 2, Xóm

QT, thôn YT, xã TY, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 865298, số vào sổ cấp GCN: 00353 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 24/03/2014 cho hộ bà Bùi Thị C; ngày 28/05/2015 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Chương Mỹ đăng ký sang tên cho bà Bùi Thị C.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 05215.2015, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/11/2015 tại Văn phòng Công chứng TG, thành phố Hà Nội. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh huyện Chương Mỹ ngày 27/11/2015.

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 26/11/2015 đã ký giữa các bên có hiệu lực pháp luật để thi hành.

Theo Điều 4 Hợp đồng thế chấp quy định xử lý tài sản thế chấp: "*1. XBank được toàn quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong những trường hợp: a. Khi đến hạn trả nợ theo Hợp đồng tín dụng mà Bên vay vốn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ „;*

Tại Điều 2 Hợp đồng thế chấp quy định: "*Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thửa đất số 11, diện tích 180m^2, tờ bản đồ số 2, Xóm QT, thôn YT, xã TY, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 865298, số vào sổ cấp GCN: 00353 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 24/03/2014 cho hộ bà Bùi Thị C; ngày 28/05/2015 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Chương Mỹ đăng ký sang tên cho bà Bùi Thị C";*

Do đó XBank có quyền được đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm nói trên trong trường hợp bên vay không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ là có căn cứ, được chấp nhận theo quy định tại Điều 355 Bộ luật dân sự năm 2005.

Tại thời điểm xem xét,thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 11, tờ bản đồ số 2, Xóm QT, thôn YT, xã TY, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội: Chị Đỗ Thị D, cháu Vũ Anh K đang sinh sống trên đất, ngoài ra không có ai

khác sinh sống trên đất thế chấp. Hiện trạng nhà, đất vẫn giữ nguyên như thời điểm thế chấp.

Theo đó ngoài các đương sự trong vụ án, nếu tại thời điểm xử lý tài sản đảm bảo mà có người khác sinh sống, quản lý, sử dụng tài sản đảm bảo cũng phải có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho XBank.

[3]. Về án phí:

- Yêu cầu khởi kiện của XBank được chấp nhận một phần, nên phải chịu án phí trên số tiền 6.645.211 đồng không được chấp nhận **là 332.000 đồng**. Đối trừ với số tạm ứng án phí đã nộp 6.000.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2020/0075997 ngày 14/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, hoàn trả lại tiền án phí cho XBank là **5.668.000 đồng**.

- Ông Vũ Văn T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Tòa án là: **5% x 258.691.715 đồng = 12.935.000 đồng.**

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 147, khoản 2 Điều 227, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Các Điều 290, 318, 322, 323, 342, 343, 355, 715, 716, 717, 418, 419, 720, 421, 471, khoản 5 Điều 474, 637 Bộ luật dân sự năm 2005;

Điều 615 Bộ luật dân sự năm 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 một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần X đối với ông Vũ Văn T.

Buộc ông Vũ Văn T phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần X tổng số tiền tạm tính đến ngày **21/9/2022 là 258.691.715 đồng**, trong đó: Nợ gốc 202.100.000 đồng; Nợ lãi trong hạn 44.898.031 đồng, Nợ lãi quá hạn 11.693.684 đồng.

Kể từ ngày 22/9/2022 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc, ông Vũ Văn T còn phải tiếp tục chịu lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã kí kết.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần X đối với ông Vũ Văn T về khoản lãi chậm trả 6.645.211 đồng.

3. Trong trường hợp ông Vũ Văn T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, Ngân hàng TMCP X được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 11, tờ bản đồ số 2, Xóm QT, thôn YT, xã TY, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 865298, số vào sổ cấp GCN: 00353 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 24/03/2014 cho hộ bà Bùi Thị C; ngày 28/05/2015 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Chương Mỹ đăng ký sang tên cho bà Bùi Thị C.

Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm, ngoài các đương sự trong vụ án, nếu tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm mà có người khác sinh sống, quản lý, sử dụng tài sản bảo đảm cũng phải có trách nhiệm bàn giao tài sản bảo đảm nói trên để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông T phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP X.

4. Về án phí:

- Ông Vũ Văn T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là **12.935.000 đồng**

- Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex phải chịu án phí là **332.000 đồng**. Đối trừ với số tạm ứng án phí đã nộp 6.000.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2020/0075997 ngày 14/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, hoàn trả lại cho Ngân hàng XBank là **5.668.000 đồng**.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày bản sao bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án

dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND TP. Hà Nội.
- VKSND huyện Chương Mỹ;
- Chi cục THADS huyện Chương Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Tuyết Mai

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA