TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHƯƠNG MỸ** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **157** /2023/DS-ST
Ngày: 31/8/2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toạ phiên toà: **Ông Nguyễn Thế Lợi**

Các Hội thẩm nhân dân: **Ông Nguyễn Hữu Trọng**

Ông Phạm Tiến Lợi

- ***Thư ký phiên toà:*** **Bà Lê Thị Hường** - Thư ký Toà án nhân dân huyện Chương Mỹ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa:*** **Ông Cù Ngô Ngọc Thịnh -** Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Chương Mỹ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 94/2023/TLST-DS ngày 07 tháng 6 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 75/2023/QĐST-DS ngày 03 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 67/2023/QĐST-DS ngày 17 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** **Ngân hàng TMCP Bưu Điện LV (viết tắt là LP)**; Trụ sở chính: LPB Tower, số 210 đường TQK, phường TT, quận HK, Thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Nam T - Tổng Giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Hà Đức C, ông Trịnh Quốc V, ông Luyện Duy H, ông Trương Thanh H1.

2. ***Bị đơn:*** **Ông Bùi Văn D**, sinh năm 1982 và **bà Quách Tố U**, sinh năm 1996; HKTT: Số 67, Tổ 5 A1, Khu XH, thị trấn XM, huyện CM, Thành phố Hà Nội; nơi cư trú: Tổ 2, khu TB, thị trấn XM, huyện CM, Thành phố Hà Nội.

3. ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*** **Ông Bùi Đình T1**, sinh năm 1952 và **bà Nguyễn Thị H2**, sinh năm 1958; nơi cư trú: Số 42, tổ 7, TDP XH, thị trấn XM, huyện CM, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H2: Ông Bùi Đình T2, sinh năm 1983; nơi cư trú: TDP XH, thị trấn XM, huyện CM, Thành phố Hà Nội.

Có mặt: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hà Đức C, ông Trương Thanh H1.

Vắng mặt: Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên hòa giải đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

1.1. ***Về nội dung của Hợp đồng tín dụng số HDTD140202229 ngày 27/01/2022 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 140202229/01 ngày 28/01/2022:***

Ngày 27/01/2022, Ngân hàng TMCP Bưu Điện LV - Chi nhánh XM đã ký Hợp đồng tín dụng số HDTD140202229 với ông Bùi Văn D và bà Quách Tố U. Theo đó, Ngân hàng đã giải ngân cho ông D và bà U theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 140202229/01 ngày 28/01/2022 với số tiền là: **3.000.000.000 đồng** *(Ba tỷ đồng)*.

- Thời hạn vay: Từ ngày 29/01/2022 đến hết ngày 28/01/2042.

- Mục đích sử dụng tiền vay: Mua bất động sản là một phần thửa đất số: 141, tờ bản đồ số 68, địa chỉ tại: Khu TB, thị trấn XM, huyện CM, thành phố Hà Nội.

- Lãi suất cho vay: 8,5%/năm trong 12 tháng đầu kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay này được tính trên cơ sở một năm là 365 ngày và được áp dụng để tính lãi tiền vay trả cho Ngân hàng theo quy định tại Hợp đồng.

- Lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất chậm trả do hai bên thỏa thuận 10%/năm.

- Phương thức điều chỉnh lãi suất: Từ tháng thứ 13 áp dụng theo phương thức thả nổi, điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần.

1.2. ***Tài sản bảo đảm:*** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 172, tờ bản đồ số 57, địa chỉ: Khu P, thị trấn XM, huyện CM, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 040400, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 01554 do Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ cấp ngày 26/12/2008 cho hộ ông Bùi Đình T1 và bà Nguyễn Thị H2. Ngày 24/01/2022, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Chương Mỹ xác nhận về việc: "Chuyển nhượng cho bà Quách Tố U, sinh năm 1996, CMND số: 164578575, hộ khẩu thường trú tại: Khu XH, thị trấn XM, huyện CM, Tp. Hà Nội. Tài sản bảo đảm đã được các bên ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 969/2022, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/01/2022 tại Văn phòng công chứng Dương Kiên, Thành phố Hà Nội và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Chương Mỹ.

1.3. ***Quá trình thực hiện hợp đồng:*** Ông Bùi Văn D và bà Quách Tố U đã không thực hiện đúng cam kết và khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 06/12/2022. Kể từ ngày khoản vay quá hạn thanh toán, Ngân hàng đã nhiều lần đôn

đốc bên vay và bên bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng đến nay các bên vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Ông D - bà U đã trả được cho Ngân hàng tổng số tiền là: 306.395.717 đồng; trong đó nợ gốc: 113.208.042 đồng, nợ lãi trong hạn: 193.109.271 đồng, nợ lãi quá hạn: 39.298 đồng, lãi phạt lãi: 39.106 đồng.

1.4. ***Yêu cầu khởi kiện:*** Ngân hàng TMCP Bưu Điện LV kính đề nghị Tòa án buộc:

- Ông Bùi Văn D - bà Quách Tố U phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Bưu Điện LV tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 11/05/2023 là: **3.064.037.788 đồng**, trong đó nợ gốc: 2.886.791.980 đồng; nợ lãi trong hạn: 170.780.455 đồng; nợ lãi quá hạn: 3.277.623 đồng; nợ lãi phạt lãi: 3.187.730 đồng.

- Trong thời gian chưa thanh toán hết khoản nợ ông D - bà U phải chịu lãi suất quá hạn theo quy định tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ đã ký cho đến khi tất toán khoản vay.

- Ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông D - bà U không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP Bưu Điện LV được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng.

- Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án tuyên ông D - bà U phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Bưu Điện LV.

- Ông D - bà U phải chịu toàn bộ án phí và các chi phí tố tụng liên quan trong vụ án.

2. Tại Bản tự khai - Bị đơn ông Bùi Văn D trình bày: Tháng 01/2022 vợ chồng ông đã ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Bưu điện LV để vay số tiền 3.000.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng thửa đất số 172, tờ bản đồ số 57 tại khu P, thị trấn XM, huyện CM, Tp. Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cấp cho bà Quách Tố U. Trên tài sản thế chấp hiện có ông Bùi Đình T1 và bà Nguyễn Thị H2 (là bố mẹ ông) đang sinh sống.

Do kinh tế khó khăn nên vợ chồng ông không trả được nợ cho ngân hàng. Đến nay vợ chồng ông còn nợ ngân hàng số tiền nợ gốc là 2.886.791.980 đồng. Nay ngân hàng khởi kiện ông bà sẽ có trách nhiệm trả nợ ngân hàng, ông xin trả nợ dần vào gốc và miễn giảm lãi.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị H2 trình bày: Bà và ông Bùi Đình T1 là bố mẹ đẻ anh Bùi Văn D. Bà và ông T1 đang sinh sống tại thửa đất số 172, tờ bản đồ số 57, tại địa chỉ: Khu P, thị trấn XM, huyện CM, Thành phố Hà Nội (nay là số 42, tổ 7, TDP XH, thị trấn XM, huyện CM, Tp. Hà Nội). Nguồn gốc thửa đất là của vợ chồng bà. Năm 2022, anh D mượn GCNQSDĐ để làm ăn. Do tin tưởng con nên vợ chồng bà đã đồng ý cho anh D mượn

GCNQSDĐ. Sau đó anh D sang tên GCNQSDĐ cho chị Quách Tố U như thế nào vợ chồng bà không được biết, anh D và chị U vay tiền Ngân hàng như thế nào vợ chồng bà không biết.

Nay Ngân hàng khởi kiện, bà đề nghị anh D - chị U phải có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng để gia đình lấy lại GCNQSDĐ. Gia đình bà sẽ kết hợp với anh D - chị U để có phương án trả nợ Ngân hàng và chuộc lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Đối với bà Quách Tố U, ông Bùi Đình T1: Sau khi Tòa án thụ lý vụ án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà U, ông T1 nhưng bà U, ông T1 không thực hiện quyền, nghĩa vụ của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, không cung cấp chứng cứ và trình bày quan điểm của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định.

4. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện:

Thửa đất số 172, tờ bản đồ số 57, tại địa chỉ: Khu P, thị trấn XM, huyện CM, Thành phố Hà Nội (nay là số nhà 42, tổ 7, TDP XH, thị trấn XM, huyện CM, Tp. Hà Nội. Trên thửa đất có 01 nhà cấp 4 xây dựng năm 2020, hệ thống mái lợp tôn, sân láng xi măng, tường bao xung quanh thửa đất. Những người đang sinh sống trên thửa đất gồm: Ông Bùi Đình T1, bà Nguyễn Thị H2 (bố mẹ ông D); gia đình không cho ai thuê, ở nhờ.

5. Công an thị trấn Xuân Mai cung cấp: Hộ ông Bùi Đình T1 có 11 nhân khẩu nhưng sinh sống thường xuyên tại địa chỉ số nhà 42, tổ 7, TDP XH, thị trấn XM, huyện CM, Tp. Hà Nội chỉ có ông Bùi Đình T1 và bà Nguyễn Thị H2, còn những người khác không có mặt thường xuyên tại địa chỉ trên do có nhà riêng nơi khác.

6. Ý kiến đương sự tại phiên tòa:

Ý kiến của nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Bưu Điện LV yêu cầu ông Bùi Văn D - bà Quách Tố U phải trả Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày **31/8/2023** là: **3.199.361.623** đồng; trong đó bao gồm nợ gốc: 2.886.791.958 đồng; nợ lãi trong hạn: 293.358.880 đồng; nợ lãi quá hạn: 9.416.262 đồng; lãi phạt lãi: 9.794.523 đồng.

Ông D - bà U phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ ngày **01/9/2023** đối với số tiền nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp ông D - bà U không trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp không đủ trả hết số nợ thì ông D - bà U vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

7. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ thể hiện quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Nguyên đơn đã chấp hành nghiêm chỉnh quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành nghiêm chỉnh quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Bưu Điện LV, buộc ông Bùi Văn D - bà Quách Tố U phải thanh toán trả Ngân hàng TMCP Bưu Điện LV số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng tính đến ngày **31/8/2023** là: **3.199.361.623** đồng; trong đó nợ gốc: 2.886.791.958 đồng; nợ lãi trong hạn: 293.358.880 đồng; lãi quá hạn: 9.416.262 đồng; lãi phạt lãi: 9.794.523 đồng. Ông D - bà U tiếp tục chịu lãi theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trường hợp ông D - bà U không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Án phí bị đơn phải chịu 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng:

[1.1]. Về thẩm quyền: Ngân hàng TMCP Bưu Điện LV có đơn khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng tại Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ đối với ông Bùi Văn D - bà Quách Tố U. Ông Bùi Văn D - bà Quách Tố U đăng ký HKTT: Số 67, Tổ 5 A1, Khu XH, thị trấn XM, huyện CM, Thành phố Hà Nội; nơi cư trú: Tổ 2, khu TB, thị trấn XM, huyện CM, Thành phố Hà Nội. Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 35 và điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2]. Về áp dụng luật nội dung: Thời điểm giao kết Hợp đồng tín dụng là ngày 27/01/2022, nên cần phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 để giải quyết tranh chấp.

[1.3]. Về sự vắng mặt của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Toà án triệu tập đến phiên tòa hợp lệ đến lần thứ hai vẫn cố tình vắng mặt. Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Về nội dung:

[2.1]. ***Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng:***

Ngân hàng TMCP Bưu Điện LV đã ký kết Hợp đồng tín dụng số HDTD140202229 ngày 27/01/2022, Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 140202229/01 ngày 28/01/2022 với ông Bùi Văn D - bà Quách Tố U với nội

dung cơ bản như sau: Số tiền vay: **3.000.000.000 đồng** *(Ba tỷ đồng)*; Mục đích vay: Mua bất động sản là một phần thửa đất số: 141, tờ bản đồ số 68, địa chỉ tại: Khu TB, thị trấn XM, huyện CM, Thành phố Hà Nội.

Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng trên được các bên cùng xác nhận ký kết trên cơ sở tự nguyện, có hình thức và nội dung phù hợp với các Điều 385, 398, 401, 463 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 nên có hiệu lực thi hành.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông D - bà U đã vi phạm điều khoản cam kết về thời hạn trả nợ tiền vay, số tiền phải trả nên Ngân hàng TMCP Bưu Điện LV yêu cầu ông D - bà U phải trả toàn bộ số tiền nợ gốc, tiền lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Đây là căn cứ pháp lý buộc bên vay là ông Bùi Văn D - bà Quách Tố U phải có nghĩa vụ trả Ngân hàng TMCP Bưu Điện LV số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số HDTD140202229 ngày 27/01/2022, Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 140202229/01 ngày 28/01/2022 tính đến ngày **31/8/2023** là: **3.199.361.623** đồng; trong đó nợ gốc: 2.886.791.958 đồng; nợ lãi trong hạn: 293.358.880 đồng; nợ lãi quá hạn: 9.416.262 đồng; lãi phạt lãi: 9.794.523 đồng.

Ông Bùi Văn D - bà Quách Tố U phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ ngày **01/9/2023** đối với tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán xong theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng.

[2.2]. ***Xét yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:***

Để đảm bảo cho ông Bùi Văn D - bà Quách Tố U vay tín dụng, Ngân hàng TMCP Bưu Điện LV đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 969/2022, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Dương Kiên, Thành phố Hà Nội công chứng ngày 27/01/2022 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Chương Mỹ ngày 28/01/2022.

Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 172, tờ bản đồ số 57, tại địa chỉ: Khu P, thị trấn XM, huyện CM, Thành phố Hà Nội (nay là số 42, tổ 7, TDP XH, thị trấn XM, huyện CM, Tp. Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 040400, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 01554 do Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ cấp ngày 26/12/2008 cho hộ ông Bùi Đình T1 và bà Nguyễn Thị H2. Ngày 24/01/2022, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Chương Mỹ xác nhận về việc:*"Chuyển nhượng cho bà Quách Tố U, sinh năm 1996, CMND số: 164578575, hộ khẩu thường trú tại: Khu XH, thị trấn XM, huyện CM, Tp. Hà Nội. Thửa đất này là tài sản riêng của bà Quách Tố U theo văn bản thỏa thuận tài sản riêng số: 617/2022 được VPCC Dương Kiên chứng nhận ngày 20/01/2022. Theo hồ sơ số 003.05.14.H26-220120-0035./."*

Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị H trình bày nguồn gốc thửa đất là của vợ chồng bà, anh D (con trai bà) mượn GCNQSD đất để làm ăn, do tin tưởng con nên vợ chồng bà đã đồng ý cho anh D mượn GCNQSD đất. Sau đó anh D sang tên GCNQSD đất cho chị Quách Tố U như thế nào vợ chồng bà không được biết.

Xét tính pháp lý của Hợp đồng thế chấp: Tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp, GCNQSD đất cấp cho hộ ông Bùi Đình T1 và bà Nguyễn Thị H2 đã được xác nhận chuyển nhượng cho bà Quách Tố U. Đại diện Ngân hàng, ông D - bà U đều thừa nhận việc ký hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện. Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, chỉ yêu cầu ông D - bà U trả nợ Ngân hàng để gia đình lấy lại GCNQSD đất, trường hợp ông D - bà U không trả được nợ thì sẽ phối hợp với ông D - bà U và Ngân hàng để chuộc lại GCNQSD đất. Xét thấy Hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật; hợp đồng được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định nên có hiệu lực pháp luật thi hành.

Do vậy yêu cầu của nguyên đơn đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm nêu trên trong trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ là phù hợp với thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp đồng thế chấp, có căn cứ theo quy định tại Điều 299 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Trường hợp ông D - bà U không thanh toán được nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì ngoài các đương sự trong vụ án đang cư trú tại diện tích nhà đất nêu trên, nếu tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm có người khác đang thực tế sinh sống trên tài sản bảo đảm cũng phải có nghĩa vụ thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông D - bà U vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Bưu Điện LV**.**

[2.3]. ***Về án phí:***

- Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Bưu Điện LV được chấp nhận nên không phải chịu án phí, hoàn trả Ngân hàng TMCP Bưu Điện LV tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Ông Bùi Văn D - bà Quách Tố U phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là: [72.000.000 đồng + 2% x (3.199.361.623 đồng - 2.000.000.000 đồng)] = 95.987.232 đồng.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Các Điều 299, 385, 398, 401, 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013;

Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Khoản 13 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Bưu Điện LV đối với ông Bùi Văn D - bà Quách Tố U về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2. Về trách nhiệm trả nợ: Buộc ông Bùi Văn D - bà Quách Tố U phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Bưu Điện LV số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số HDTD140202229 ngày 27/01/2022; Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 140202229/01 ngày 28/01/2022 tính đến ngày **31/8/2023** là: **3.199.361.623** đồng; trong đó bao gồm nợ gốc: 2.886.791.958 đồng; nợ lãi trong hạn: 293.358.880 đồng; nợ lãi quá hạn: 9.416.262 đồng; lãi phạt lãi: 9.794.523 đồng.

Ông Bùi Văn D - bà Quách Tố U phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ ngày **01/9/2023** đối với số tiền nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số HDTD140202229 ngày 27/01/2022, Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 140202229/01 ngày 28/01/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Về xử lý tài sản thế chấp: Trong trường hợp ông Bùi Văn D - bà Quách Tố U không trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ việc trả nợ thì Ngân hàng TMCP Bưu Điện LV có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 172, tờ bản đồ số 57, tại địa chỉ: Khu P, thị trấn XM, huyện CM, Thành phố Hà Nội (nay là số 42, tổ 7, TDP XH, thị trấn XM, huyện CM, Tp. Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 040400, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 01554 do Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ cấp ngày 26/12/2008 cho hộ ông Bùi Đình T1 và bà Nguyễn Thị H2. Ngày 24/01/2022, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Chương Mỹ xác nhận về việc:*"Chuyển nhượng cho bà Quách Tố U, sinh năm 1996, CMND số: 164578575, hộ khẩu thường trú tại: Khu XH, thị trấn XM, huyện CM, TP. Hà Nội. Thửa đất này là tài sản riêng của bà Quách Tố U theo văn bản thỏa thuận tài sản riêng số: 617/2022 được VPCC Dương Kiên chứng nhận ngày 20/01/2022. Theo hồ sơ số 003.05.14.H26-220120-0035./."*. Hợp đồng thế

chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 969/2022, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Dương Kiên, Thành phố Hà Nội công chứng ngày 27/01/2022 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Chương Mỹ ngày 28/01/2022.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì ngoài các đương sự trong vụ án đang cư trú tại diện tích nhà đất nêu trên, nếu tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm có người khác đang thực tế sinh sống cùng với các đương sự cũng phải có nghĩa vụ thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông Bùi Văn D - bà Quách Tố U vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Bưu Điện LV.

4. Về án phí: Ông Bùi Văn D - bà Quách Tố U phải nộp **95.987.232 đồng** án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP Bưu Điện LV số tiền tạm ứng án phí đã nộp là **46.000.000 đồng *(Bốn mươi sáu triệu đồng)*** theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/00076801 ngày 06/6/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

6. *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;
- Đương sự;
- Lu HS, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đã ký

Nguyễn Thế Lợi