

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BA ĐÌNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: **193/2023/DS-ST**

Ngày: 06/09/2023

*V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng,
Hợp đồng thế chấp*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BA ĐÌNH**

Với Hội đồng xét xử gồm có:

Chủ tọa phiên tòa - Thẩm phán: Bà **Nguyễn Hoài Phương**

Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Hà**

Bà **Ngô Thùy Linh**

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thanh Thủy** - Kiểm sát viên

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Vân Anh** - Thư ký Tòa án

Trong ngày 06 tháng 09 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Ba Đình xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 11/2023/TLST - DS ngày 13 tháng 02 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 275/2023/QĐXXST-DS ngày 27/07/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 168/2023/QĐST-DS ngày 15/08/2023, giữa:

* Nguyên đơn: **Ngân hàng A**; Trụ sở: số 02 B, phường C, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Tổng Giám đốc; Đại diện theo ủy quyền: ông Trần Văn N – Phó Giám đốc A - Chi nhánh T2 (theo Quyết định số 389/QĐ-NHNN-PC ngày 23/03/2021 và Quyết định số 489/QĐ – NHNN.TrA-TH ngày 31/10/2022). Địa chỉ: số 01 D, phường N, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. (có mặt)

* Bị đơn:

1. Ông **Lê Văn L**, sinh năm: 1968. Hộ khẩu thường trú tại: A35 ngõ 113, tổ dân phố 16 – tập thể X, phường K, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. (có mặt)

2. Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm: 1973. Hộ khẩu thường trú tại: thôn 4 X2, xã S, huyện H, thành phố Hà Nội. (vắng mặt)

Ông L, bà T hiện đang ở tại: khu nhà thấp tầng – X, phố Y, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo ®-n khởi kiện đề ngày 03/11/2022; bản tự khai vụ c, c lời khai trong qu, tr×nh gi¶i quyết vô , n - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ngân hàng A trình bày:

Ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T là khách hàng vay vốn tại Ngân hàng A-Chi nhánh T2.

Ngày 31/08/2018, Ngân hàng A – Chi nhánh T2 có ký với ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T Hợp đồng tín dụng số 1305-LAV-201800715. (Bà T có hợp đồng ủy quyền số công chứng 1622/2018, quyền số 02/2018 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 20/8/2018 tại Văn phòng công chứng B, thành phố Hà Nội cho ông L được thực hiện các giao dịch liên quan đến việc vay vốn tại Ngân hàng A – Chi nhánh T2. Cụ thể theo hợp đồng tín dụng ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T được Ngân hàng A Chi nhánh T2 cấp tín dụng với số tiền là: 13.800.000.000đ (Mười ba tỷ tám trăm triệu đồng); mục đích vay vốn: Mua nhà ở; thời hạn vay: 120 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng; lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng là 10,0%/năm; lãi suất phạt quá hạn tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng bằng 150% lãi trong hạn.

Theo đó, ngày 31/08/2018, Ngân hàng A Chi nhánh T2 đã giải ngân đầy đủ số tiền vay: 13.800.000.000đ (Mười ba tỷ tám trăm triệu đồng) cho ông L và bà T bằng hình thức chuyển khoản cho bên thứ ba.

Ông L và bà T đã thanh toán tiền gốc và lãi vay đến hết ngày 23/03/2020 được 3.676.237.125 đồng trong đó có 1.425.500.000đồng nợ gốc và 2.252.727.125đồng nợ lãi. Sau đó, ông L bắt đầu không thanh toán tiền cho Ngân hàng A Chi nhánh T2 theo thỏa thuận đã ký kết giữa ông L và bà T và Ngân hàng A Chi nhánh T2. Ngân hàng A Chi nhánh T2 đã tạo điều kiện gia hạn thời gian trả nợ cho ông L 02 lần, thông báo và tiến hành các biện pháp đôn đốc, thu hồi nợ như ra các thông báo, quyết định thu hồi nợ, làm việc trực tiếp với ông L nhưng ông L vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Dư nợ tạm tính đến ngày 01/11/2022 của ông Lê Văn L tại Ngân hàng A chi nhánh T2, trong đó;

- + Nợ gốc là: 12.374.500.000 đồng
- + Nợ lãi trong hạn: 3.399.767.418 đồng
- + Nợ lãi quá hạn: 84.444.345 đồng.

Tổng số nợ gốc, nợ lãi phải trả ngân hàng là: 15.858.711.763 đồng (*Bằng chữ: Mười ba tỷ tám trăm năm mươi tám triệu bảy trăm mười một nghìn bảy trăm sáu mươi ba đồng*).

Để bảo đảm nghĩa vụ của ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T phát sinh từ Hợp đồng tín dụng trên, ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T đã tự nguyện thế chấp các tài sản như sau:

Tài sản bảo đảm thứ nhất: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI665696, Số vào sổ cấp GCN: CS45615 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 26/05/2017. Tài sản bảo đảm được ký hợp đồng thế chấp số: 15020. Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2018 tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh K, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Huyện P ngày 24/08/2018. Đặc điểm tài sản: Thửa đất số: 1250; Tờ bản đồ số: 46; Địa chỉ: Ấp BT, xã C, huyện P, tỉnh K. Diện tích: 176,4 m² (*Bằng chữ: Một trăm bảy sáu phẩy bốn mét vuông*). Hình thức sử dụng: sử dụng riêng; Mục đích sử

dụng: Đất ở tại nông thôn: 70,9m²; thời hạn sử dụng: lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: 105,5m², thời hạn sử dụng: tháng 10/2043. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất. (Đã thực hiện chuyển mục đích sử dụng từ: Đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng: tháng 10/2043 sang: Đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: Lâu dài, đối với diện tích: 70,9m² (Bảy mươi phẩy chín mét vuông) theo Quyết định số: 879/QĐ-UBND ngày 21/9/2017 của UBND huyện P, theo hồ sơ số: 156916.CM.001 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P ngày 18/10/2017).

Tài sản bảo đảm thứ hai: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BH903765, Số vào sổ cấp GCN: CH02401 do UBND huyện P – tỉnh K cấp ngày 21/10/2011; Chuyển nhượng QSDĐ cho ông: Lê Văn L, Năm sinh: 1968, CMND số: 111438583, Địa chỉ thường trú: A35 ngõ 113, tổ dân phố 16 – Tập thể X, phường K, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P ngày 18/5/2018. Tài sản bảo đảm được ký hợp đồng thế chấp số: 15019. Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2018 tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh K, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Huyện P ngày 24/08/2018. Đặc điểm tài sản: Thửa đất số: 77; Tờ bản đồ số: 59. Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn D, huyện P, tỉnh K. Diện tích: 191,3 m² (Bằng chữ: Một trăm chín mươi một phẩy ba mét vuông). Hình thức sử dụng: sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị. Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Tài sản bảo đảm thứ ba: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI665695, Số vào sổ cấp GCN: CS45614 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 26/05/2017. Tài sản bảo đảm được ký hợp đồng thế chấp số: 15023. Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2018 tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh K, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Huyện P ngày 24/08/2018. Đặc điểm tài sản: Thửa đất số: 1249; Tờ bản đồ số: 46. Địa chỉ: Ấp BT, xã C, huyện P, tỉnh K. Diện tích: 300,3 m² (Bằng chữ: Ba trăm phẩy ba mét vuông). Hình thức sử dụng: sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Thời hạn sử dụng: Tháng 10/2043; Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Đề nghị Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội xét xử:

- Tuyên buộc ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T thanh toán toàn bộ dư nợ (bao gồm nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi phạt quá hạn tính đến ngày Ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T trả hết nợ cho Ngân hàng A Chi nhánh T2) phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 1305-LAV-201800715 ngày 31/08/2018 và các Phụ lục Hợp đồng tín dụng ký giữa ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T và Ngân hàng A Chi nhánh T2.

Dư nợ tạm tính đến ngày 01/11/2022 của ông Lê Văn L tại Ngân hàng A chi nhánh T2, trong đó;

+ Nợ gốc là: 12.374.500.000 đồng

+ Nợ lãi trong hạn: 3.399.767.418 đồng

+ Nợ lãi quá hạn: 84.444.345 đồng.

Tổng số nợ gốc, nợ lãi phải trả ngân hàng là: 15.858.711.763 đồng (*Bằng chữ: Mười ba tỷ tám trăm năm mươi tám triệu bảy trăm mười một nghìn bảy trăm sáu mươi ba đồng*).

- Buộc ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T phải tiếp tục trả lãi tính theo lãi suất quá hạn quy định trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 01/11/2022 cho đến khi trả hết nợ.

- Trường hợp Ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng A đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo nội dung Hợp đồng thế chấp tài sản để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật hiện hành, cụ thể tài sản phát mãi như sau;

*** Tài sản bảo đảm thứ nhất:** Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI665696, Số vào sổ cấp GCN: CS45615 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 26/05/2017 (diện tích 176,4m²), theo hợp đồng thế chấp số: 15020. Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2018 tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh K.

Tài sản thế chấp trên được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Huyện P ngày 24/08/2018.

*** Tài sản bảo đảm thứ hai:** Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BH903765, Số vào sổ cấp GCN: CH02401 do UBND huyện P – tỉnh K cấp ngày 21/10/2011; Chuyển nhượng QSDĐ cho ông: Lê Văn L, Năm sinh: 1968, CMND số: 111438583, Địa chỉ thường trú: A35 ngõ 113, tổ dân phố 16 – Tập thể X, phường K, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P ngày 18/5/2018 (diện tích 191,3m²), theo hợp đồng thế chấp số: 15019. Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2018 tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh K.

Tài sản thế chấp trên được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Huyện P ngày 24/08/2018.

*** Tài sản bảo đảm thứ ba:** Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI665695, Số vào sổ cấp GCN: CS45614 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 26/05/2017 (diện tích 300,3m²), theo đồng thế chấp số: 15023. Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2018 tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh K.

Tài sản thế chấp trên được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Huyện P ngày 24/08/2018.

- Trong trường hợp số tiền phát mãi, thu hồi từ tài sản bảo đảm không đủ trả nợ, thì ông L và bà T tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A theo như Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Ngân hàng A đề nghị cơ quan thi hành án dân sự yêu cầu ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T sử dụng các nguồn thu nhập khác và xử lý tài

sản khác để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

*** Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn – ông Lê Văn L trình bày** tại bản tự khai đề ngày 12/3/2023, ngày 17/7/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết tại Tòa án:

Ngày 31/08/2018, Ngân hàng A – Chi nhánh T2 có ký với vợ chồng ông bà Hợp đồng tín dụng số 1305-LAV-201800715. Cụ thể như sau: ông L và bà T được Ngân hàng A Chi nhánh T2 cấp tín dụng với số tiền là: 13.800.000.000đ (Mười ba tỷ tám trăm triệu đồng); mục đích vay vốn: Mua nhà ở; thời hạn vay: 120 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng; lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng là 10,0%/năm; lãi suất phạt quá hạn tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng bằng 150% lãi trong hạn.

Theo đó, ngày 31/08/2018, Ngân hàng A Chi nhánh T2 đã giải ngân số tiền vay: 13.800.000.000đ (Mười ba tỷ tám trăm triệu đồng) cho ông L và bà T bằng hình thức chuyển khoản cho bên thứ ba.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông đã thanh toán khoảng gần 4 tỷ cả gốc và lãi cho Ngân hàng đến hết ngày 23/03/2020. Sau đó, do dịch Covid năm 2020, Phía Ngân hàng không cho kế hoạch cơ cấu dẫn nợ của Chính phủ đối với khách hàng trong đó có ông, dẫn đến việc món nợ của ông bị nhảy nhóm nợ xấu và việc kinh doanh của gia đình gặp khó khăn nên không trả được thêm khoản nợ nào khác. Ông cũng có văn bản đề nghị việc cơ cấu khoản nợ và văn bản đề nghị xem xét cán bộ tín dụng để cho khoản vay của ông bị nhảy nhóm dẫn đến việc kinh doanh của gia đình gặp khó khăn.

Để bảo đảm nghĩa vụ cho khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng trên, ông L và bà T đã tự nguyện thế chấp các tài sản như sau:

Tài sản bảo đảm thứ nhất: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI665696, Sổ vào sổ cấp GCN: CS45615 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 26/05/2017 mang tên tôi là Lê Văn L. Tài sản bảo đảm được ký hợp đồng thế chấp số: 15020. Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2018 tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh K, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Huyện P ngày 24/08/2018. Đặc điểm tài sản: Thửa đất số: 1250; Tờ bản đồ số: 46. Địa chỉ: Ấp BT, xã C, huyện P, tỉnh K. Diện tích: 176,4 m² (Bằng chữ: Một trăm bảy sáu phẩy bốn mét vuông). Hình thức sử dụng: sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: + Đất ở tại nông thôn: 70,9m²; thời hạn sử dụng: lâu dài; + Đất trồng cây lâu năm: 105,5m², thời hạn sử dụng: tháng 10/2043. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất. (Đã thực hiện chuyển mục đích sử dụng từ: Đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng: tháng 10/2043 sang: Đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: Lâu dài, đối với diện tích: 70,9m² (Bảy mươi phẩy chín mét vuông) theo Quyết định số: 879/QĐ-UBND ngày 21/9/2017 của UBND huyện P, theo hồ sơ số: 156916.CM.001 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P ngày 18/10/2017).

Tài sản bảo đảm thứ hai: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BH903765, Số vào sổ cấp GCN: CH02401 do UBND huyện P – tỉnh K cấp ngày 21/10/2011; Chuyển nhượng QSDĐ cho ông: Lê Văn L, Năm sinh: 1968, CMND số: 111438583, Địa chỉ thường trú: A35 ngõ 113, tổ dân phố 16 – Tập thể X, phường Kquận Hà Đông, thành phố Hà Nội tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P ngày 18/5/2018. Tài sản bảo đảm được ký hợp đồng thế chấp số: 15019. Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2018 tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh K, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Huyện P ngày 24/08/2018. Đặc điểm tài sản: Thửa đất số: 77. Tờ bản đồ số: 59. Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn D, huyện P, tỉnh K. Diện tích: 191,3 m² (Bằng chữ: Một trăm chín mươi một phẩy ba mét vuông). Hình thức sử dụng: sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị. Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Tài sản bảo đảm thứ ba: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI665695, Số vào sổ cấp GCN: CS45614 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 26/05/2017. Tài sản bảo đảm được ký hợp đồng thế chấp số: 15023. Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2018 tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh K, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Huyện P ngày 24/08/2018. Đặc điểm tài sản: Thửa đất số: 1249; Tờ bản đồ số: 46. Địa chỉ: Ấp BT, xã C, huyện P, tỉnh K. Diện tích: 300,3 m² (Bằng chữ: Ba trăm phẩy ba mét vuông). Hình thức sử dụng: sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Thời hạn sử dụng: Tháng 10/2043. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Ba tài sản thế chấp nêu trên đều có Hợp đồng uỷ quyền của bà T cho ông để thế chấp tài sản theo điều 2 của Hợp đồng uỷ quyền.

Đối với 2 tài sản thế chấp liên nhau tại xã C này gia đình ông đang cho thuê, cụ thể: Công ty đo đạc HD P để hoạt động kinh doanh, còn 01 tài sản thuộc phường D thì Công ty thuê cho nhân viên ở. Ông không có ý kiến tranh chấp gì về nội dung các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đã ký kết với Ngân hàng Nông nghiệp; Ông vay thì sẽ trả, tuy nhiên do chưa có nguồn trả nợ nên không thể trả ngay cho Ngân hàng được.

Quá trình làm việc tại Toà án, ông có lộ trình trả nợ gốc cho Ngân hàng như sau:

- lần thứ 1, ngày 30/6/2023 trả 1,5 tỷ
 - lần thứ 2, ngày 30/9/2023 trả 1,5 tỷ
 - lần thứ 3, ngày 30/12/2023 trả 4 tỷ.
- Số còn lại để nghị sang năm 2024 chia 4 kỳ.

Đề nghị được xem xét miễn giảm lãi cho vợ chồng ông cũng như đề nghị Ngân hàng xem xét không xử lý các tài sản đảm bảo của vợ chồng ông.

Ông đề nghị Toà án đưa bên thuê nhà là: Công ty TNHH HD P. Đại diện: ông Hồ Hoàng D - Giám đốc. Địa chỉ: tổ 3 Ấp Cây Thông Ngoài, xã C, huyện P, tỉnh K.

Hợp đồng thuê và ký kết số 02/2020/HATN. Và bên thuê nhà thứ 2: ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1978. HKTT: xã TS, huyện Y, tỉnh B; vào tham gia tố tụng vì họ là những người có hợp đồng thuê nhà trên các diện tích các tài sản thế chấp của ông để đảm bảo quyền lợi cho họ.

*** Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn – bà Nguyễn Thị T trình bày** tại bản tự khai đề ngày 17/7/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết tại Tòa án:

Bà đã uỷ quyền cho chồng là ông Lê Văn L được thay mặt bà thực hiện các việc vay vốn tại ngân hàng; được quyền ký kết các hợp đồng tín dụng, giấy tờ giải ngân, được quyền quyết định các nội dung xử lý tài sản đảm bảo và các vấn đề liên quan đến việc xử lý tài sản đảm bảo theo các Hợp đồng uỷ quyền tại Văn phòng công chứng BP, huyện TT, Hà Nội.

Ông L là người trực tiếp đi vay vốn tại Ngân hàng A– Chi nhánh T2 nhưng cụ thể như thế nào bà không nắm được. Về hợp đồng tín dụng mà chồng bà ký thì bà không có ý kiến gì. Bà có nghe ông L nói đã thanh toán được hơn 1 tỷ gốc cho Ngân hàng còn lãi bao nhiêu bà không nắm được. Sau đó, do dịch Covid năm 2020, Ngân hàng không cho kế hoạch cơ cấu dẫn nợ của Chính phủ đối với khách hàng trong đó có món nợ của chồng bà bị nhảy nhóm nợ xấu dẫn đến việc kinh doanh của gia đình gặp khó khăn do các hợp đồng kinh tế với các đối tác của gia đình bị huỷ bỏ. Gia đình bà cũng có văn bản đề nghị việc cơ cấu khoản nợ và văn bản đề nghị xem xét cán bộ tín dụng để cho khoản vay của ông bà.

Đối với dư nợ hiện nay mà phía Ngân hàng đòi nợ gốc và lãi, đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện miễn toàn bộ lãi.

Trước khi ký các hợp đồng thế chấp, ngân hàng có định giá các tài sản bảo đảm, bà có ký vào các biên bản xác định. Bởi lẽ mặc dù 03 tài sản chỉ đứng tên ông L nhưng tài sản là của chung vợ chồng có trong thời kỳ hôn nhân.

Đối với các Hợp đồng thế chấp mà ông Lê Văn L đã thế chấp các tài sản như sau:

Tài sản bảo đảm thứ nhất: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI665696, Sổ vào sổ cấp GCN: CS45615 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 26/05/2017 mang tên tôi là Lê Văn L. Tài sản bảo đảm được ký hợp đồng thế chấp số: 15020. Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2018 tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh K, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Huyện P ngày 24/08/2018. Đặc điểm tài sản: Thửa đất số: 1250. Tờ bản đồ số: 46.- Địa chỉ: Ấp BT, xã C, huyện P, tỉnh K. Diện tích: 176,4 m² (Bằng chữ: Một trăm bảy sáu phẩy bốn mét vuông). Hình thức sử dụng: sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn: 70,9m²; thời hạn sử dụng: lâu dài. Đất trồng cây lâu năm: 105,5m², thời hạn sử dụng: tháng 10/2043. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất. (Đã thực hiện chuyển mục đích sử dụng từ: Đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng: tháng 10/2043 sang: Đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: Lâu dài, đối với diện tích: 70,9m² (Bảy mươi phẩy chín mét vuông) theo

Quyết định số: 879/QĐ-UBND ngày 21/9/2017 của UBND huyện P, theo hồ sơ số: 156916.CM.001 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P ngày 18/10/2017).

Tài sản bảo đảm thứ hai: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BH903765, Số vào sổ cấp GCN: CH02401 do UBND huyện P – tỉnh K cấp ngày 21/10/2011; Chuyển nhượng QSDĐ cho ông: Lê Văn L, Năm sinh: 1968, CMND số: 111438583, Địa chỉ thường trú: A35 ngõ 113, tổ dân phố 16 – Tập thể X, phường Kquận Hà Đông, thành phố Hà Nội tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P ngày 18/5/2018. Tài sản bảo đảm được ký hợp đồng thế chấp số: 15019. Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2018 tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh K, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Huyện P ngày 24/08/2018. Đặc điểm tài sản: Thửa đất số: 77. Tờ bản đồ số: 59. Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn D, huyện P, tỉnh K. Diện tích: 191,3 m² (Bằng chữ: Một trăm chín mươi một phẩy ba mét vuông). Hình thức sử dụng: sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị. Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Tài sản bảo đảm thứ ba: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI665695, Số vào sổ cấp GCN: CS45614 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 26/05/2017. Tài sản bảo đảm được ký hợp đồng thế chấp số: 15023. Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2018 tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh K, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Huyện P ngày 24/08/2018. Đặc điểm tài sản: Thửa đất số: 1249. Tờ bản đồ số: 46. Địa chỉ: Ấp BT, xã C, huyện P, tỉnh K. Diện tích: 300,3 m² (Bằng chữ: Ba trăm phẩy ba mét vuông). Hình thức sử dụng: sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Thời hạn sử dụng: Tháng 10/2043. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Ba tài sản thế chấp nêu trên bà đều có ký trong Hợp đồng uỷ quyền với ông L để ông L được quyền xử lý tài sản bảo đảm và các vấn đề liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm theo điều 2 của Hợp đồng uỷ quyền.

Trên tài sản thế chấp tại xã C này gia đình bà đang cho thuê, bà đề nghị Toà án đưa Công ty TNHH HD P và vợ chồng ông Nguyễn Văn L vào tham gia tố tụng vì họ là những người có hợp đồng thuê nhà trên các diện tích các tài sản thế chấp của ông bà để đảm bảo quyền L cho họ.

Mặc dù ông L đứng ra thế chấp vay, nhưng bà là người vợ có quyền lợi trên những thửa đất đó. Do vậy phải có ý kiến của bà đối với 3 thửa đất nêu trên.

Về nội dung các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đã ký kết với Ngân hàng Nông nghiệp; không có ý kiến tranh chấp gì. Ông bà vay thì sẽ trả tuy nhiên do chưa có nguồn trả nợ nên không thể trả ngay cho Ngân hàng được.

Bà đề nghị lộ trình để trả nợ gốc như sau:

Tháng 9/2023 trả 500.000.000đồng vào nợ gốc

Tháng 12/2023 trả 500.000.000đồng vào nợ gốc

Tháng 3/2024 trả 500.000.000đồng vào nợ gốc
Tháng 6/2024 trả 500.000.000đồng vào nợ gốc
Tháng 9/2024 trả 500.000.000đồng vào nợ gốc
Tháng 12/2024 trả 500.000.000đồng vào nợ gốc
Tháng 3/2025 trả 500.000.000đồng vào nợ gốc
Tháng 6/2025 trả 500.000.000đồng vào nợ gốc
Tháng 9/2025 trả 500.000.000đồng vào nợ gốc
Tháng 12/2025 trả 500.000.000đồng vào nợ gốc

Nếu tình hình tài chính tốt, ông bà có thể trả thêm bên ngân hàng.

Đề nghị được xem xét miễn giảm lãi cho vợ chồng ông bà và đề nghị Ngân hàng xem xét không xử lý các tài sản đảm bảo của vợ chồng ông bà.

Tại phiên tòa:

* Đại diện nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên quan điểm khởi kiện, yêu cầu bị đơn – ông Lê Văn L thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A (Hợp đồng tín dụng số 1305-LAV-201800715 ngày 31/8/2018 và các Phụ lục hợp đồng tín dụng tính đến ngày 06/9/2023 là: **17.204.710.285**đồng (bằng chữ: Mười bảy tỷ, hai trăm linh tư triệu, bảy trăm mười nghìn, hai trăm tám mươi lăm đồng) trong đó: Nợ gốc: 12.374.500.000VNĐ; Nợ lãi trong hạn: 4.627.462.082VNĐ; Nợ lãi quá hạn: 202.748.203VNĐ.

- Buộc ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T phải tiếp tục trả lãi tính theo lãi suất quá hạn quy định trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 07/09/2023 cho đến khi trả hết nợ.

- Trường hợp Ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng A đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành đối với toàn bộ khoản tiền nợ gốc và nợ lãi mà ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị T chưa thanh toán bằng biện pháp phát mại tài sản thế chấp theo nội dung Hợp đồng thế chấp tài sản để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật hiện hành, cụ thể tài sản phát mại như sau;

* Tài sản bảo đảm thứ nhất: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI665696, Sổ vào sổ cấp GCN: CS45615 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 26/05/2017 (diện tích 176,4m²), theo hợp đồng thế chấp số: 15020. Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2018 tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh K. Tài sản thế chấp trên được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Huyện P ngày 24/08/2018.

* Tài sản bảo đảm thứ hai: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BH903765, Sổ vào sổ cấp GCN: CH02401 do UBND huyện P – tỉnh K cấp ngày 21/10/2011; Chuyển nhượng QSDĐ cho ông: Lê Văn L, Năm sinh: 1968, CMND số: 111438583, Địa chỉ thường trú: A35 ngõ 113, tổ dân phố 16 – Tập thể X, phường Kquận Hà Đông, thành phố Hà Nội tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P ngày 18/5/2018 (diện tích 191,3m²), theo hợp đồng thế chấp số:

15019. Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2018 tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh K, Tài sản thế chấp trên được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Huyện P ngày 24/08/2018.

* Tài sản bảo đảm thứ ba: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI665695, Số vào sổ cấp GCN: CS45614 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 26/05/2017 (diện tích 300,3m²), theo hợp đồng thế chấp số: 15023. Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2018 tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh K. Tài sản thế chấp trên được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Huyện P ngày 24/08/2018.

Trong trường hợp số tiền phát mại, thu hồi từ các tài sản bảo đảm không đủ trả nợ, thì ông L và bà T tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A theo như Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Ngân hàng A đề nghị cơ quan thi hành án dân sự yêu cầu ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay theo quy định của pháp luật.

* Ông Lê Văn L trình bày: ông xác nhận khoản nợ theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã ký kết với Ngân hàng A. Ngân hàng đã giải ngân cho ông là đúng. Ông và bà Nguyễn Thị T đã sử dụng số tiền trên để mua nhà theo đúng mục đích trong hợp đồng tín dụng. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông bà đã trả được hơn 3 tỷ đồng cho Ngân hàng. Nay, do làm ăn khó khăn nên ông bà chưa trả được, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu thanh toán khoản nợ và đề nghị nếu ông bà không trả thì được phát mại các tài sản thế chấp, ông bà không đồng ý để Ngân hàng phát mại các tài sản thế chấp. Ông đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho vợ chồng ông được tự bán các tài sản để trả nợ cho Ngân hàng. Thời điểm ký thế chấp tài sản trên 02 thửa đất số 1249 và 1250 tại ấp BT, xã C, huyện P, tỉnh K là đất trống, sau đó khi ông xây nhà trên toàn bộ thửa đất được cấp giấy chứng nhận khi đó không cần giấy phép xây dựng. Ngoài ra, ông còn mua thêm một số diện tích nhỏ phía sau 02 thửa đất trên, chính vì vậy mới có phần thừa ra theo bản vẽ. Tuy nhiên, ông không có tài liệu chứng cứ về việc sở hữu đối với các diện tích mua thêm; ông trình bày cho Hội đồng xét xử nắm được chứ ông không có yêu cầu gì trong vụ án này. Nếu có phát sinh tranh chấp thì ông sẽ giải quyết bằng vụ án khác không liên quan đến vụ kiện này.

**** Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:***

Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Việc thu thập chứng cứ, xác định tư cách đương sự, gửi các văn bản tố tụng cho đương sự, thời hạn chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đảm bảo đúng quy định; về thời hạn chuẩn bị xét xử; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

§-íc nhĒn thĒng b, o, quyŒt ®Ēnh vư c, c vĒn bĒn do TĒa ,n giĒi quyŒt trong qu, trĒnh chuĒn bĒ xĐt xŒ theo ®Œng quy ®Ēnh, ®-íc quyŒn xem, sao lŒc c, c tųi liŒu do TĒa ,n thu thĒp cŒng nh- do c, c bĒn ®-Ēng sŒ cung cĒp, ®-íc quyŒn trĒnh bĒy, hĒi vư tranh luĒn tĒi phiĒn tĒa.

§Ēi vĒi viĒc bà Nguyễn Thị T vĒng mĒt tĒi phiĒn tĒa ®Œu ®· ®-íc tĒng ®Ēt hĒp lŒ vŒ phiĒn tĒa nĒn viŒc TĒa ,n xĐt xŒ vĒng mĒt bà Nguyễn Thị T lų ®Œng quy ®Ēnh tĒi §iŒu 227, 228 BĒ luĒt tĒ tŒng dŒn sŒ năm 2015.

VĒ nŒi dung vư Ēn: ĐĒ nghĒ HŒi đŒng xĒt xử chĒp nhĒn yĒu cĒu khŒi kiĒn của NgĒn hĒng NŒng nghiĒp. BuŒc ōng Lê Văn L, bà Nguyễn Thị T thực hiĒn nghiĒa vư trĒ nŒ cho NgĒn hĒng A: sŒ tiĒn nŒ gŒc theo HŒp đŒng tĒn dųng sŒ 1305-LAV-201800715 ngĒy 31/08/2018; cĒc Phų lųc hŒp đŒng tĒn dųng lĒ: 12.374.500.000đŒng vĒ lĒi theo quy đĒnh phĒp luĒt. ĐĒ nghĒ HŒi đŒng xĒt xử tųyĒn NgĒn hĒng đųc quųn yĒu cĒu cơ quan thi hĒnh Ēn xử lý cĒc tĒi sĒn thĒ chĒp theo quy đĒnh của phĒp luĒt đĒ thu hŒi nŒ.

CĒc đųng sŒ phĒi chĒu Ēn phĒi theo quy đĒnh.

CĒc đųng sŒ đųc quųn khĒng cĒo bĒn Ēn theo quy đĒnh.

NHĒN ĐĒNH CŒA TŒA ĒN:

Sau khi nghiĒn cŒu cĒc tĒi liĒu cŒ trong hŒ sŒ vư Ēn đųc thĒm trĒ tĒi phiĒn tŒa vĒ cĒn cŒ kĒt quĒ tranh luĒn tĒi phiĒn tŒa, HŒi đŒng xĒt xử nhĒn đĒnh:

[1] VĒ quan hĒ phĒp luĒt:

Tranh chĒp hŒp đŒng tĒn dųng xĒy rĒ giŒra NgĒn hĒng A vĒ ōng Lê Văn L, bà Nguyễn Thị T lĒ tranh chĒp giŒra doanh nghiĒp cŒ tŒ cĒch phĒp nhĒn vŒi cĒ nhĒn cŒ mųc đĒch vay tiĒu dųng (thĒnh tŒn tiĒn mųa nhĒ ở theo HŒp đŒng chųyĒn nhųng quųn sŒ dųng đĒt vĒ tĒi sĒn gĒn liĒn vŒi đĒt sŒ 2814/2018/HĐCN, quųn sŒ 03TP/CC-SCC/HĐGD kĒy ngĒy 20/8/2018) nĒn xĒc đĒnh tranh chĒp trong vư Ēn nĒy lĒ tranh chĒp dĒn sŒ vĒ hŒp đŒng tĒn dųng quy đĒnh tĒi khoĒn 3 ĐĒi lų 26 BŒ luĒt tŒ tųng dĒn sŒ.

[2]. VĒ tŒ tųng :

ToĒ Ēn đĒ tŒng đĒt hŒp lĒ, niĒm yĒt giĒy triĒu tĒp đĒn phiĒn tŒa lĒn thŒ 2 cho bị đŒn –bà Nguyễn Thị T nhųng tĒi phiĒn tŒa hŒm nĒy bà T vĒng mĒt; cĒn cŒ khoĒn 2, ĐĒi lų 227; ĐĒi lų 228 BŒ luĒt tŒ tųng dĒn sŒ năm 2015, HŒi đŒng xĒt xử tiĒn hĒnh xĒt xử vĒng mĒt bà T lĒ đųng quy đĒnh của phĒp luĒt.

QuĒ trĒnh giĒi quųt vư Ēn, trŒc thŒi đĒi mŒ phiĒn hŒp kiĒm trĒ viĒc giao nŒp, tiĒp cĒn, cŒng khĒi chŒng cŒr vĒ hŒa giĒi bị đŒn – ōng Lê Văn L, bà Nguyễn Thị T cŒ mĒt khŒng đųa rĒ yĒu cĒu phĒn tŒ nĒn TŒa Ēn khŒng xem xĒt giĒi quųt.

[3] XĒt yĒu cĒu khŒi kiĒn của nguyĒn đŒn, HŒi đŒng xĒt xử nhĒn thĒy:

[3.1] HŒp đŒng tĒn dųng sŒ 1305 - LAV-201800715 ngĒy 31/08/2018 vĒ Phų lųc hŒp đŒng kĒm theo; HŒp đŒng sŒ đŒi, bŒ sųng sŒ 1305 - LAV-201800715 – 01 ngĒy 22/06/2020 đųc kĒy kĒt bởi đĒi diĒn hŒp phĒp của NgĒn hĒng A - Chi nhĒnh T2 vŒi ōng Lê Văn L vĒ bà Nguyễn Thị T (Bà T cŒ HŒp đŒng uŒy quųn sŒ cŒng chŒng 1622/2018, quųn sŒ 02/2018 TP/CC – SCC/HĐGD ngĒy 20/8/2018 tĒi VĒn phŒng cŒng chŒng BP, thĒnh phŒ HĒ NŒi cho ōng L đųc kĒy kĒt vay vŒn) trĒn cơ sŒ tŒ nguyĒn thŒa thŒuĒn của cĒc bĒn, khi kĒy kĒt cĒc bĒn cŒ đĒy đŒ nĒng lųc phĒp luĒt

và năng lực hành vi dân sự phù hợp với các quy định tại khoản 16 Điều 4; khoản 2 Điều 91; điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7, điểm đ khoản 1 Điều 25 Quyết định 1627/2011/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước, nên có giá trị thi hành.

Theo Hợp đồng tín dụng số 1305 - LAV-201800715 ngày 31/08/2018 Ngân hàng A – Chi nhánh T2 cho ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T vay số tiền 13.800.000.000đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông L, bà T đã trả tiền cho Ngân hàng đến hết ngày 23/03/2020 được 3.676.237.125 đồng trong đó có 1.425.500.000đồng nợ gốc và 2.252.727.125đồng nợ lãi. Sau đó ông L, bà T không trả được nên Ngân hàng đã chuyển khoản nợ sang quá hạn. Như vậy, ông L bà T không trả nợ theo cam kết vi phạm Điều 4, 5, 7 và Điều 9 của Hợp đồng tín dụng; Do đó, Ngân hàng A chuyển sang nợ quá hạn là có cơ sở pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông L và bà T phải trả khoản nợ gốc **12.374.500.000đồng (mười hai tỷ ba trăm bảy mươi tư triệu, năm trăm nghìn đồng)** theo Hợp đồng tín dụng số 1305 - LAV-201800715 ngày 31/08/2018.

[3.2]. Xét về lãi suất mà hai bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 1305 - LAV-201800715 ngày 31/08/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 1305 - LAV-201800715 – 01 ngày 22/06/2020.

Hội đồng xét xử xét thấy theo Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, đối với các hợp đồng tín dụng được xác lập trước ngày 01/7/2019 thì bên vay phải chịu: lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả và lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả theo lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với Luật Các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất áp dụng cho hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng.

Do đó, đối chiếu với các quy định của Luật các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất, nhận thấy: Theo khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 thì: *“Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật”*. Tại Điều 11 Quyết định 1627/2011/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước v/v ban hành Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng quy định: *“Mức lãi suất cho vay do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam”*. Theo Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn về tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng có quy định: *“Tổ chức tín dụng thực hiện cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thỏa thuận với khách hàng nhằm đáp ứng nhu cầu vốn của dự án, phương án sản xuất kinh doanh, dịch vụ, đầu tư phát triển và đời sống có hiệu quả”*.

Về lãi suất cho vay được thể hiện trong Hợp đồng tín dụng số 1305 - LAV-201800715 ngày 31/08/2018, tuy nhiên, xét Ngân hàng có điều chỉnh áp dụng lãi suất theo từng thời điểm và áp dụng 10,50%/năm từ thời điểm năm 2022 cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm không trái quy định của pháp luật, nên được chấp nhận. Về

lãi quá hạn, các bên thỏa thuận bằng 150% lãi trong hạn là phù hợp với khoản 2 Điều 11 Quy chế cho vay 1627.

Xét thấy, căn cứ trên bản kê tính lãi của nguyên đơn xuất trình tại phiên tòa, lãi suất để tính lãi phát sinh được chia theo từng giai đoạn và được điều chỉnh phù hợp với quy định của pháp luật; các bên đương sự không có tranh chấp gì về lãi suất và cách tính lãi của Ngân hàng nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên. Hội đồng xét xử thấy có căn cứ chấp nhận đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị bị đơn thanh toán về lãi cho Ngân hàng.

Quá trình giải quyết tại Tòa án, bị đơn – ông L và bà T cũng thừa nhận số tiền nợ chưa trả nên có căn cứ để Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông L và bà T phải trả số tiền gốc cùng với số tiền lãi chậm trả trong hạn, số tiền lãi chậm trả quá hạn theo Hợp đồng tín dụng số 1305 - LAV-201800715 ngày 31/08/2018. Do đó, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ chấp nhận đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị bị đơn thanh toán về lãi cho Ngân hàng tính đến ngày 06/9/2023 là: **4.830.210.285 đồng** (Trong đó: Nợ lãi trong hạn: 4.627.462.082VNĐ; Nợ lãi quá hạn: 202.748.203VNĐ)

Do vậy, buộc bị đơn – ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho Ngân hàng, tổng dư nợ tính đến ngày 06/09/2023 là: **17.204.710.285 đồng (bằng chữ: Mười bảy tỷ, hai trăm linh tư triệu, bảy trăm mười nghìn, hai trăm tám mươi lăm đồng)** trong đó: Nợ gốc: 12.374.500.000VNĐ; Nợ lãi trong hạn: 4.627.462.082VNĐ; Nợ lãi quá hạn: 202.748.203VNĐ.

Kể từ ngày 07/09/2023 bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng trên tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

Trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đầy đủ khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền thi hành đối với toàn bộ khoản tiền nợ gốc và nợ lãi mà ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị T chưa thanh toán bằng biện pháp phát mại tài sản theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa Ngân hàng với bên thế chấp, nếu phát mại không đủ để thanh toán nợ thì bị đơn tiếp tục thanh toán cho đến khi hết nợ với Ngân hàng A. Ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ sau ngày tuyên bản án sơ thẩm đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong, theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng.

[4] Về yêu cầu phát mại các tài sản bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng của nguyên đơn:

[4.1] Xét Hợp đồng thế chấp số: 15020. Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2018 và Hợp đồng thế chấp số: 15019. Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2018 đã ký giữa bên nhận thế chấp – đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A– Chi nhánh T2(bên A) và bên thế chấp - ông Lê Văn L và vợ là bà Nguyễn Thị T (bên B).

Hội đồng xét xử xét, khi ký kết hợp đồng người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự; các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện ký kết phù hợp với các quy định tại Điều 117, Điều 317, 318 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị định

163/2006/NĐ – CP ngày 29/12/2006 của chính phủ về giao dịch bảo đảm vì vậy có hiệu lực thi hành đối với các bên. Hợp đồng có công chứng, có đăng ký giao dịch bảo đảm và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P và đã được chứng nhận ngày 24/08/2018; tại Điều 2, 3, 4 và Điều 6 hai bên thỏa thuận tài sản thế chấp là toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất của Bên thế chấp. Do ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị T không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại các tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất nêu trên là có căn cứ chấp nhận, cô thÓ:

Theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI665695, Số vào sổ cấp GCN: CS45615 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 26/05/2017”, cụ thể: “1.1. tài sản thế chấp: -Thửa đất số: 1250; Tờ bản đồ số: 46. Địa chỉ: Ấp BT, xã C, huyện P, tỉnh K. Diện tích: 176,4 m² (Bằng chữ: Một trăm bảy sáu phẩy bốn mét vuông). Hình thức sử dụng: sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn: 70,9m²; thời hạn sử dụng: lâu dài. Đất trồng cây lâu năm: 105,5m². Thời hạn sử dụng: tháng 10/2043. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất. (Đã thực hiện chuyển mục đích sử dụng từ: Đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng: tháng 10/2043 sang: Đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: Lâu dài, đối với diện tích: 70,9m² (Bảy mươi phẩy chín mét vuông) theo Quyết định số 879/QĐ-UBND ngày 21/9/2017 của Ủy ban nhân dân huyện P, theo hồ sơ số: 156916.CM.001 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P ngày 18/10/2017). Ghi chú: Thửa đất được trích đo từ bản đồ địa chính. Cấp đổi do tách thửa. Thửa đất có 59,5m² nằm trong HLATGT.” để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bên vay – ông Lê Văn L bà Nguyễn Thị T tại các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp đã, đang và sẽ được ký giữa bên thế chấp và bên vay (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan – nếu có) trong đó số tiền gốc là 4.300.000.000đồng.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI665695, Số vào sổ cấp GCN: CS45614 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 26/05/2017. Tài sản bảo đảm được ký hợp đồng thế chấp số: 15023. Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2018 tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh K, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Huyện P ngày 24/08/2018. Đặc điểm tài sản: “Thửa đất số: 1249; Tờ bản đồ số: 46; Địa chỉ: Ấp BT, xã C, huyện P, tỉnh K. Diện tích: 300,3 m² (Bằng chữ: Ba trăm phẩy ba mét vuông); Hình thức sử dụng: sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; Thời hạn sử dụng: Tháng 10/2043; Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Ghi chú: Thửa đất được trích đo từ bản đồ địa chính. Cấp đổi do tách thửa. Thửa đất có 129,8m² nằm trong HLATGT.” để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bên vay – ông Lê Văn L bà Nguyễn Thị T tại các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp đã, đang và sẽ được ký giữa bên thế chấp và bên vay (bao gồm nợ gốc, lãi

trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan – nếu có) trong đó số tiền gốc là 3.800.000.000 đồng.

Theo Biên bản xem xét thực tế và thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 29/05/2023 tại Thửa đất số 1249 và thửa đất số 1250 tại địa chỉ ấp BT, xã C, thành phố P, tỉnh K thể hiện: Trên hai thửa đất có 01 khối nhà bê tông, phía trước là khối nhà 01 tầng, cửa kính khung nhôm cường lực; sân phía trước nhà có mái che di động bằng bạt khung sắt; cổng phía trước có gắn biển Công ty cổ phần phát triển xây dựng và Thương mại BA– chi nhánh P, Đồ cũ Lương Khuyên. Hai bên nhà là phần đất lưu không chạy xung quanh thửa đất. Hiện sân và trong nhà đang để bàn ghế và đồ dùng sinh hoạt (đã cũ). Tiếp giáp với sảnh tầng 01 là khu bếp, vệ sinh và cầu thang đi lên tầng 2 của phần phía sau. Trên tầng 2 có 01 nhà vệ sinh và 02 phòng.

* Ông Nguyễn Văn L có mặt tại buổi xem xét thẩm định trình bày: ngày 07/05/2021, ông ký hợp đồng thuê nhà với ông L bà T là toàn bộ phần diện tích xung quanh phía bên ngoài ngôi nhà tại địa chỉ cầu suối Đá, Bàn 2, ấp BT, xã C, huyện P (nay là thành phố P), tỉnh K; mục đích để kinh doanh. Theo đó, ông L cho ông thuê là đất không phía bên ngoài phần diện tích nhà xây dựng trên đất, ông L đồng ý để cho ông tiến hành đổ bê tông mặt bằng, xây tường rào bao quanh và thi công các hạng mục phục vụ cho việc kinh doanh. Chi phí xây dựng do ông bỏ ra. Thời gian thuê 04 năm từ 07/5/2021 đến 6/5/2025. Giá thuê 5.000.000đồng/tháng. Thực tế ông đã làm các hạng mục theo hợp đồng và kinh doanh từ đó đến nay có gắn biển kinh doanh Đồ cũ Lương Khuyên tại cổng. Các vật dụng ông đang để tại sân và trong nhà tại tầng 1 là hàng hoá ông kinh doanh. Ông và vợ là bà Trần Thị Khuyên mới chuyển đến đây ở được 02 ngày và không có công ty nào khác đang hoạt động tại đây. Ông chỉ là người thuê một phần nhà của ông L nên từ chối tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án không đưa vợ chồng ông vào tham gia tố tụng. Trường hợp ông L không trả được nợ cho Ngân hàng và Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thì vợ chồng ông xin chuyển đi khỏi thửa đất này.

* Đại diện Ủy ban nhân dân xã cung cấp: từ trước đến nay Ủy ban nhân dân xã K không nhận được đơn thư khiếu nại nào liên quan đến tranh chấp tại hai thửa đất số 1249 và số 1250, tờ bản đồ số 46 tại ấp BT, xã C, huyện P (nay là thành phố P), tỉnh K.

* Cảnh sát khu vực cung cấp: hiện tại không có nhân khẩu hay tổ chức nào đăng ký tạm trú và hoạt động tại địa chỉ tổ 9, ấp BT, xã C, huyện P (nay là thành phố P), tỉnh K.

Hội đồng xét xử nhận thấy, quá trình giải quyết và tại phiên toà các đương sự xác định khối nhà 01 tầng có sau khi cấp giấy chứng nhận nhưng chưa được đăng ký sở hữu trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét, khi xây nhà trên đất ông Lê Văn L không xin phép xây dựng, xây dựng công trình nhà ở 01 tầng trên hai thửa đất. Sau khi xây nhà, ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị T không thông báo cho Ngân hàng biết cũng như không có các tài liệu, chứng cứ chứng minh về quyền sở hữu cũng như về giá trị xây dựng đã bỏ ra và công sức trông nom việc xây dựng các công trình trên đất tại địa chỉ ấp BT, xã C, thành phố P, tỉnh K Sau khi xây dựng xong, gia đình ông L, bà T không thông báo cho Ngân hàng, cũng không làm thủ tục

xác nhận sở hữu đối với nhà bê tông 1 tầng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do vậy, nhà xây trên đất chưa được xác nhận quyền sở hữu.

Vấn đề tài sản được xây dựng trên đất theo khoản 3 Điều 318 Bộ luật dân sự 2015 quy định: *“Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác,..* Giữa Ngân hàng và ông L, bà T thỏa thuận tại khoản 3.1.1 Điều 3 và khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp thì mọi công trình xây dựng thêm gắn liền với tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp. Căn cứ khoản 2 Điều 325 của Bộ luật dân sự năm 2015: *“Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.*

Như vậy, theo Hợp đồng thế chấp số: 15020. Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2018 và Hợp đồng thế chấp số: 15019. Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2018 được các bên tự nguyện ký kết, hợp đồng được công chứng, được đăng ký giao dịch bảo đảm và hai bên thỏa thuận mọi công trình do bên thế chấp, cải tạo và xây dựng thêm gắn liền với tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này là đúng quy định của pháp luật. Do đó, trong trường hợp ông L, bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án phát mại các tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên là phù hợp quy định của pháp luật. Do đó, khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người đang sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Ông L, bà T được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình cho đến khi được thi hành để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng; Do ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị T không có yêu cầu giải quyết đối với các phần diện tích thừa (mua thêm ở phía sau của hai thửa đất thế chấp số 1249 và số 1250, tờ bản đồ số 46 tại ấp BT, xã C, huyện P (nay là thành phố P), tỉnh K) trong vụ án này, cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh về quyền sở hữu hợp pháp để xuất trình cho Tòa án nên Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét.

Giành cho ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị T được quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên nếu có yêu cầu.

[4.2]. Xét hợp đồng thế chấp số: 15019. Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2018 đã ký giữa bên nhận thế chấp – đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng A– Chi nhánh T2(bên A) và bên thế chấp - ông Lê Văn L và vợ là bà Nguyễn Thị T (bên B).

Hội đồng xét xử xét, khi ký kết hợp đồng người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự; các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện ký kết phù hợp với các quy định tại Điều 117, Điều 317, 318 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị định

163/2006/NĐ – CP ngày 29/12/2006 của chính phủ về giao dịch bảo đảm vì vậy có hiệu lực thi hành đối với các bên. Hợp đồng có công chứng, có đăng ký giao dịch bảo đảm và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P và đã được chứng nhận ngày 24/08/2018; tại Điều 2, 3, 4 và Điều 6 hai bên thỏa thuận tài sản thế chấp là toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất của Bên thế chấp. Do ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị T không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại các tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất nêu trên là có căn cứ chấp nhận.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BH903765, Số vào sổ cấp GCN: CH02401 do UBND huyện P – tỉnh K cấp ngày 21/10/2011; Chuyển nhượng QSDĐ cho ông: Lê Văn L, Năm sinh: 1968, CMND số: 111438583, Địa chỉ thường trú: A35 ngõ 113, tổ dân phố 16 – Tập thể X, phường K, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P ngày 18/5/2018. Đặc điểm tài sản: *“Thửa đất số: 77; Tờ bản đồ số: 59, Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn D, huyện P, tỉnh K. Diện tích: 191,3 m² (Bằng chữ: Một trăm chín mươi một phẩy ba mét vuông). Hình thức sử dụng: sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị. Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất”*; để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bên vay – ông Lê Văn L bà Nguyễn Thị T tại các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp đã, đang và sẽ được ký giữa bên thế chấp và bên vay (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan – nếu có) trong đó số tiền gốc là 5.700.000.000 đồng.

Theo Biên bản xem xét thực tế và thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 01/06/2023 tại Khu phố 3, thị trấn D, huyện P (nay là thành phố P), tỉnh K hiện trạng có 01 khối nhà cấp 4 mái lợp tấm proximang. Trước nhà chính là sân quây kín bằng tấm tôn và 01 kiot đóng cửa. Phía sau là khoảng đất trống. Hiện trạng căn nhà đang bỏ trống, không có người ở và bị quây kín xung quanh bằng tôn.

* Đại diện Ủy ban nhân dân phường D cho biết: không nhận được đơn thư khiếu nại gì liên quan đến mảnh đất này. Tại thửa đất trên không có bất kỳ cá nhân hay cơ quan, tổ chức nào ăn ở thực tế hay hoạt động, làm việc tại đây. Thửa đất này đã bỏ trống không có người quản lý từ lâu.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, đại diện Ngân hàng và ông L, bà T đều khẳng định hiện trạng nhà đất tổ khi thõ chếp tại Ng©n hụng ®Ōn nay kh©ng c¸ g× thay ®¸i.

[4.3] Ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T trình bày: ông cho Công ty TNHH đo đạc HD P và ông Nguyễn Văn L thuê các diện tích nhà trên đất đã thế chấp cho Ngân hàng để họ kinh doanh nên đề nghị đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai ngày 29/05/2023 ông Nguyễn Văn L từ chối tham gia tố tụng; t¸i v¸n b¸n ng¸y 21/7/2023, Công ty TNHH đo đạc HD P cho rằng đã không còn thuê nhà của ông L,

bà T nên từ chối tham gia tố tụng, do vậy Hội đồng xét xử thấy không cần thiết phải đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý các tài sản thế chấp. Trường hợp ông L, bà T không trả được nợ cho Ngân hàng, buộc ông L bà T thực hiện nghĩa vụ theo các Hợp đồng thế chấp số: 15020. Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2018; Hợp đồng thế chấp số: 15019. Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2018 và hợp đồng thế chấp số: 15019. Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2018 để trả nợ theo phạm vi, nghĩa vụ bảo đảm của tài sản. Trường hợp bên thế chấp – ông L, bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý các tài sản đảm bảo để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật, gồm:

- Tài sản thứ nhất là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thửa đất số: 1250; Tờ bản đồ số: 46. Địa chỉ: Ấp BT, xã C, huyện P, (nay là thành phố P), tỉnh K. Diện tích: 176,4 m² (Bằng chữ: Một trăm bảy sáu phẩy bốn mét vuông). Theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI665695, Số vào sổ cấp GCN: CS45615 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 26/05/2017”; để thu hồi số nợ gốc là 4.300.000.000đ và khoản tiền lãi của số nợ gốc 4.300.000.000đ.

- Tài sản thứ hai là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thửa đất số: 1249; Tờ bản đồ số: 46; Địa chỉ: Ấp BT, xã C, huyện P, (nay là thành phố P), tỉnh K. Diện tích: 300,3 m² (Bằng chữ: Ba trăm phẩy ba mét vuông); Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI665695, Số vào sổ cấp GCN: CS45614 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 26/05/2017. Diện tích thửa đất và tài sản gắn liền được ghi cụ thể trong Giấy chứng nhận nêu trên để thu hồi số nợ gốc là 3.800.000.000đ và khoản tiền lãi của số nợ gốc 3.800.000.000đ.

- Tài sản thứ ba là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn D, huyện P (nay là thành phố P), tỉnh K Thửa đất số: 77; Tờ bản đồ số: 59. Diện tích: 191,3 m²; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BH903765, Số vào sổ cấp GCN: CH02401 do UBND huyện P – tỉnh K cấp ngày 21/10/2011; Chuyển nhượng QSDĐ cho ông: Lê Văn L, Năm sinh: 1968, CMND số: 111438583, Địa chỉ thường trú: A35 ngõ 113, tổ dân phố 16 – Tập thể X, phường K, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P ngày 18/5/2018. Diện tích thửa đất và tài sản gắn liền được ghi cụ thể trong Giấy chứng nhận nêu trên; để thu hồi số nợ gốc là 5.700.000.000đ và khoản tiền lãi của số nợ gốc 5.700.000.000đ.

[4.4]. Mọi công trình do bên thế chấp cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp.

[5]. Trường hợp số tiền phát mại các tài sản lớn hơn phạm vi tài sản thế chấp thì Ngân hàng sẽ trả lại cho chủ tài sản thế chấp, trường hợp không đủ để trả nợ thì ông L, bà T phải tiếp tục thanh toán số tiền nợ gốc và lãi còn thiếu sau khi đã khấu trừ giá trị các tài sản phát mại.

[6]. Ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị T phải tiếp tục thanh toán số tiền nợ gốc và lãi còn thiếu sau khi đã khấu trừ giá trị các tài sản phát mại. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng A thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu ông L, bà T tiếp tục trả nợ theo quy định của Pháp luật.

[7]. Kể từ ngày tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm các tài sản thế chấp trên còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số nợ gốc chưa thanh toán.

[8]. Ngân hàng A tiếp tục quản lý hồ sơ giấy tờ sở hữu các tài sản thế chấp của các bên thế chấp cho đến khi ông L bà T thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

[9]. Đề nghị của Đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa sơ thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[10]. Về án phí dân sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng A không phải chịu số tiền án phí dân sự có giá ngạch đối với yêu cầu được Tòa án chấp nhận nên trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí là 61.000.000 đồng.

BP ®-n - ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị T liên đới cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền nợ phải thanh toán trả nguyên đơn là 125.204.710 đồng.

[11]. Về quyền kháng cáo:

Các bên đương sự có quyền kháng cáo theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 147; Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 117, 318, 319, khoản 2 Điều 325 Bộ Luật Dân sự 2015;

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

- Nghị định 163/2006/NĐ – CP ngày 29/12/2006 của chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ – CP ngày 22/02/2012 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ – CP ngày 29/12/2006;

- Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng với khách hàng (Ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Thông tư số 12/2010/TT – NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam về việc hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận;

- Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

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

- Nghị quyết số 326/2016/UBNVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; khoản 1 Mục II Danh mục mức án phí lệ phí Tòa án.

Xö:

I. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đối với ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T.

II. Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi vay trong hạn, lãi quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 1305 - LAV-201800715 ngày 31/08/2018 và Phụ lục hợp đồng tín dụng kèm theo; Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 1305 - LAV-201800715 – 01 ngày 22/6/2020. Tổng số tiền gốc, lãi tính đến tính đến ngày 06/09/2023 là: **17.204.710.285 đồng (bằng chữ: Mười bảy tỷ, hai trăm linh tư triệu, bảy trăm mười nghìn, hai trăm tám mươi lăm đồng)** trong đó: Nợ gốc: 12.374.500.000VNĐ; Nợ lãi trong hạn: 4.627.462.082VNĐ; Nợ lãi quá hạn: 202.748.203VNĐ.

Kể từ ngày 07/09/2023, ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T phải tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng trên tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

III. Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị T không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đầy đủ khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng A thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi trả nợ cho Ngân hàng theo các Hợp đồng thế chấp số: 15020. Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2018; Hợp đồng thế chấp số: 15019. Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2018 và Hợp đồng thế chấp số: 15019. Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/08/2018, bao gồm:

[1]. Tài sản thứ nhất là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thửa đất số: 1250; Tờ bản đồ số: 46. Địa chỉ: Ấp BT, xã C, huyện P, (nay là thành phố P), tỉnh K. Diện tích: 176,4 m² (Bằng chữ: Một trăm bảy sáu phẩy bốn mét vuông). Theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI665695, Số vào sổ cấp GCN: CS45615 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 26/05/2017”. Diện tích thửa đất và tài sản gắn liền với đất được ghi cụ thể trong giấy chứng nhận nêu trên để thu hồi số nợ gốc là 4.300.000.000 đồng và khoản tiền lãi của số nợ gốc 4.300.000.000 đồng.

[2] Tài sản thứ hai là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thửa đất số: 1249; Tờ bản đồ số: 46; Địa chỉ: Ấp BT, xã C, huyện P, (nay là thành phố Phú Quốc), tỉnh K. Diện tích: 300,3 m² (Bằng chữ: Ba trăm phẩy ba mét vuông); Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI665695, Số vào sổ cấp GCN: CS45614 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 26/05/2017. Diện tích thửa đất và tài sản gắn liền

được ghi cụ thể trong Giấy chứng nhận nêu trên để thu hồi số nợ gốc là 3.800.000.000đồng và khoản tiền lãi của số nợ gốc 3.800.000.000đồng.

[3]. Tài sản thứ ba là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 77; Tờ bản đồ số: 59 tại địa chỉ Khu phố 3, thị trấn D, huyện P (nay là thành phố P), tỉnh K. Diện tích: 191,3 m²; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BH903765, Số vào sổ cấp GCN: CH02401 do UBND huyện P – tỉnh K cấp ngày 21/10/2011; Chuyển nhượng QSDĐ cho ông: Lê Văn L, Năm sinh: 1968, CMND số: 111438583, Địa chỉ thường trú: A35 ngõ 113, tổ dân phố 16 – Tập thể X, phường Kquận Hà Đông, thành phố Hà Nội tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P ngày 18/5/2018. Diện tích thửa đất và tài sản gắn liền được ghi cụ thể trong Giấy chứng nhận nêu trên, để thu hồi số nợ gốc là 5.700.000.000đồng và khoản tiền lãi của số nợ gốc 5.700.000.000đồng.

[4] Mọi công trình do bên thế chấp cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với các tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp.

[5]. Trường hợp số tiền phát mại các tài sản lớn hơn phạm vi tài sản thế chấp thì Ngân hàng sẽ trả lại cho chủ tài sản thế chấp, trường hợp không đủ để trả nợ thì ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T phải tiếp tục thanh toán số tiền nợ gốc và lãi còn thiếu sau khi đã khấu trừ giá trị các tài sản phát mại.

[6]. Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T phải tiếp tục thanh toán số tiền nợ gốc và lãi còn thiếu sau khi đã khấu trừ giá trị các tài sản phát mại. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng A thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị T tiếp tục trả nợ theo quy định của Pháp luật.

[7]. Kể từ ngày tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm (07/09/2023) các tài sản thế chấp trên còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số nợ gốc chưa thanh toán.

[8]. Ngân hàng A tiếp tục quản lý hồ sơ giấy tờ sở hữu các tài sản thế chấp của các bên thế chấp cho đến khi ông L bà T thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

[9]. Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T có quyền được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình cho đến khi được thi hành để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng;

Giành cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T được quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên nếu có yêu cầu.

[10]. 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 và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận việc 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 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

IV. Về án phí dân sự sơ thẩm:

[1]. Ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị T liên đới cùng phải chịu **125.204.710đồng** (Một trăm hai mươi lăm triệu, hai trăm linh tư nghìn, bảy trăm mười nghìn đồng) tiền án phí sơ thẩm.

[2]. Ngân hàng A được trả lại số tiền tạm ứng án phí là: **61.000.000đồng** (Sáu mươi một triệu đồng chẵn) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0002958 nộp ngày 13/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

V. Về quyền kháng cáo:

Ngân hàng A có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ông Lê Văn L có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bà Nguyễn Thị T vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Hoài Phương

