

Bản án số: 106/2020/DS- ST

Ngày: 25/11/2020

“*V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN HÀ ĐÔNG – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền

Hội thẩm nhân dân: Bà Đỗ Thị Loan – Ông Trịnh Văn Trỗi

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đinh Thị Hương – Thư ký Tòa án nhân dân quận Hà Đông.

Đại diện VKSND quận Hà Đông tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hà Đông tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số: 96/2020/TLST-DS ngày 24/7/2020 về việc: “***Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp***” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 38/2020/QĐXX – DS, ngày 28 tháng 8 năm 2020, và các Quyết định hoãn phiên tòa. giữa các đương sự:

Nguyên đơn: *Ngân hàng K.* Địa chỉ trụ sở: Số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật Ông Hồ Hùng A – Chủ tịch Hội đồng quản trị. Đại diện theo ủy quyền ông Đỗ Gia L – Chuyên viên xử lý nợ theo Văn bản ủy quyền số 655-03/2020/UQ-TCB ngày 18/7/2020. Ông L có mặt.

Bị đơn: Ông Đào Cư H – bà Nguyễn Thị Th.

Trú tại: thôn Bắc Lãm 8, xã Phú Lương, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây (phường Phú Lương, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội). Vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Cụ Nguyễn Thị S, sinh năm 1935

2/ Anh Đào Cư Mạnh L, sinh năm 1995 (con đẻ ông H, bà Th); Chị Nguyễn Thị Q, sinh năm 1996 (vợ anh L); Cháu Đào Hạ, sinh năm 2014 Đào Duy Th, sinh năm 2016 (con anh L, chị Q).

Đều trú tại: thôn Bắc Lãm 8, xã Phú Lương, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây (phường Phú Lương, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội).

3/ Anh Đào Cur T, sinh năm 1993 (con đẻ ông H, bà Th) – Chị Lê Thị Kim Ng, sinh năm 1997 (vợ anh T). Đều có HKTT: Tổ 18, Bắc Lãm 8, phường Phú Lương, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Toàn bộ những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện nộp tại Tòa án; quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa; Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn – ông L trình bày:

Ngày 17/02/2011, Ngân hàng K và bà Nguyễn Thị Th, ông Đào Cur H đã ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 41745/HĐTD/TH-TN/TCB-BIZ; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 41745 với nội dung cụ thể như sau số tiền vay: 2.200.000.000 VNĐ (Hai tỷ hai trăm triệu đồng chẵn); Mục đích vay: Tiêu dùng thế chấp Bất động sản; Thời hạn vay: 180 tháng; Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 17/02/2026; Lãi suất vay: Lãi suất linh hoạt như sau:

a) Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 30/6/2011 là: 19.5%/năm đối với các khoản vay bằng VNĐ của Bên nhận nợ;

b) Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của Bên nhận nợ cho thời gian tiếp theo: Đối với các khoản vay của Bên nhận nợ bằng VND: Lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày đầu quý và bằng Lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả sau của Ngân hàng K tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 6.5%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của bà Nguyễn Thị Th, ông Đào Cur H tại Ngân hàng K là:

Ngày 16/2/2011 bà Nguyễn Thị Th, ông Đào Cur H đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 791.2011/HĐTC-TCB với Ngân hàng K tại Văn phòng công chứng Th L, tài sản bảo đảm là: *Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ: Thôn Bắc Lãm 8, xã Phú Lương, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây (nay là phường Phú Lương, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội).* Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: AL 050813, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H-0341 do UBND thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 26/9/2007. Tài sản trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị Th, ông Đào Cur H đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 41745/HĐTD/TH-TN/TCB-BIZ; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 41745

ngày 17/02/2011. Cụ thể tính đến ngày 27/6/2012 bà Th và ông H mới trả được tổng số là 769.124.524 đồng trong đó nợ gốc đã trả là 183.345.000 đồng và lãi đã trả là 585.779.524.000 đồng.

Để bảo vệ quyền và lợi ích của Ngân hàng K, bằng đơn này, Ngân hàng khởi kiện bà Nguyễn Thị Th, ông Đào Cư H ra trước Tòa án nhân dân quận Hà Đông – thành phố Hà Nội, kính đề nghị Quý Tòa giải quyết các vấn đề sau:

Buộc bà Nguyễn Thị Th, ông Đào Cư H thanh toán cho Ngân hàng K số tiền: **6.988.899.200 đồng**, bao gồm 2,016,655,000 đồng nợ gốc và 4.972.244.200 đồng nợ lãi (*tạm tính đến hết ngày 25/11/2020*) và các khoản nợ lãi phát sinh trên dự nợ gốc theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 41745/HĐTD/TH-TN/TCB-BIZ ngày 17/02/2011 kể từ ngày 26/11/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

Kể từ ngày Bản án, Quyết định có hiệu lực pháp luật mà bà Nguyễn Thị Th, ông Đào Cư H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng K có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án hoặc Văn phòng thừa phát lại tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng, tài sản bảo đảm là: *Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 11, mục đích sử dụng: đất ở, thời hạn sử dụng: lâu dài, tại địa chỉ: Thôn Bắc Lãm 8, xã Phú Lương, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội).* Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: AL 050813, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H-0341 do UBND thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 26/9/2007. Hợp đồng thế chấp số công chứng 791.2011/HĐTC-TCB ngày 16/02/2011 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Th L, số 54 Trần Nhân Tông, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận Hà Đông ngày 16/02/2011.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Thị Th, ông Đào Cư H đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Nguyễn Thị Th, ông Đào Cư H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

2. Phần trình bày của bị đơn

2.1. Tại bản tự khai ngày; quá trình tiến hành tố tụng ông H, bà Th trình bày:

2.1.1 Về việc ký Hợp đồng tín dụng và thực hiện nghĩa vụ trả nợ:

Vợ chồng tôi đã ký Hợp đồng tín dụng vay của Ngân hàng K số tiền gốc là 2.200.000.000 VNĐ (Hai tỷ hai trăm triệu đồng chẵn); Mục đích vay: Tiêu dùng thế chấp Bất động sản; Thời hạn vay: 180 tháng; Tạm tính đến ngày 29/7/2020 vợ chồng tôi còn nợ ngân hàng số tiền cụ thể là: nợ gốc 2.016.655.000 đồng, nợ lãi trong hạn 1.734.537.631 đồng, nợ lãi quá hạn 1.109.370.004 đồng. Tổng cộng: 4.860.562.635 đồng.

Do điều kiện làm ăn khó khăn, vợ chồng tôi đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho trả nợ dần, miễn toàn bộ số lãi phát sinh cho vợ chồng tôi. Nếu không được vợ chồng tôi chấp nhận trả nợ theo quy định của pháp luật.

2.1.2. Về ký Hợp đồng thế chấp tài sản và việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn:

Chúng tôi thừa nhận: Ngày 16/2/2011 vợ chồng tôi đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 791.2011/HĐTC-TCB với Ngân hàng K tại Văn phòng công chứng Th L, tài sản bảo đảm là: *Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 11, mục đích sử dụng: đất ở, thời hạn sử dụng: lâu dài, tại địa chỉ: Thôn Bắc Lãm 8, xã Phú Lương, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội).* Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: AL 050813, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H-0341 do UBND thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 26/9/2007.

Chúng tôi khẳng định việc ký hợp đồng thế chấp tài sản trên là hoàn toàn tự nguyện và đúng quy định của pháp luật.

Hiện trên khối tài sản mà vợ chồng tôi đã thế chấp có vợ chồng tôi là Th, H mẹ là cụ Nguyễn Thị S, cùng các con là anh Đào Cư Mạnh L, sinh năm 1995 (con đẻ); Chị Nguyễn Thị Q, sinh năm 1996 (vợ anh L); Cháu Đào Hạ V, sinh năm 2014 Đào Duy Th, sinh năm 2016 (con anh L, chị Q), anh Đào Cư T, sinh năm 1993 (con đẻ) – Chị Lê Thị Kim Ng, sinh năm 1997 (vợ anh T) quản lý tài sản ngoài ra không có ai khác có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến thửa đất đã thế chấp: Không cho ai mượn, không cho ai thuê, ở nhờ, không cầm cố thế chấp cho bất kỳ tổ chức cá nhân nào khác ngoài Ngân hàng K. Khối tài sản đã thế chấp vẫn nguyên trạng như khi thế chấp, có tình trạng đúng như “Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ” do Tòa án và chính quyền địa phương tiến hành.

Do chưa trả được nợ, Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản thế chấp, vợ chồng tôi đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho vợ chồng tôi trả nợ dần.

Tại bản tự khai chị Nguyễn Thị Q khai: Việc bố mẹ vay nợ Ngân hàng như thế nào, vay bao nhiêu, sử dụng vào việc gì chị không biết. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bố mẹ phải thanh toán tiền nêu không thanh toán thì xử lý tài sản thế

chấp. Chị có ý kiến đề nghị Tòa án tạo điều kiện cho bố mẹ chị trả dần khoản nợ gốc.

Tòa án đã xuống tận nhà để lấy lời khai nhưng anh Đào Cư Mạnh L, anh Đào Cư T, chị Lê Thị Kim Ng không có nhà vì vậy không thể ghi ý kiến của họ được.

Tại phiên tòa hôm nay, Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện như sau: xin rút yêu cầu lãi phạt số tiền 2.002.275.573 đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 22.000.000 đồng đối với bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát quận Hà Đông thể hiện quan điểm:

Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tố tụng và thu thập chứng cứ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự đã được Tòa án yêu cầu tham gia đúng và đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng của họ; Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuy nhiên: Bị đơn và toàn bộ những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không tham gia tố tụng là vi phạm khoản 16 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa lần thứ 2 Bị đơn và toàn bộ những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt họ là có căn cứ.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Cụ thể:

- Buộc bà Nguyễn Thị Th, ông Đào Cư H thanh toán cho Ngân hàng K số tiền còn nợ và các khoản nợ lãi phát sinh trên dự nợ gốc theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 41745/HĐTD/TH-TN/TCB-BIZ ngày 17/02/2011 kể từ ngày 26/11/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

Đình chỉ đối với việc yêu cầu khởi kiện về lãi phạt và phạt vi phạm hợp đồng của Nguyên đơn là Ngân hàng K đối với bà Nguyễn Thị Th và ông Đào Cư H

- Xác định Hợp đồng thế chấp số công chứng 791.2011/HĐTC-TCB ngày 16/02/2011 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Th L, số 54 Trần Nhân Tông, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận Hà Đông ngày 16/02/2011 là có hiệu lực pháp luật và có hiệu lực thi hành. Trường hợp bà Nguyễn Thị Th, ông Đào Cư H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng K có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án hoặc Văn phòng thừa phát lại tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng, tài sản bảo đảm là: *Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với*

thửa đất số 71, tờ bản đồ số 11, mục đích sử dụng: đất ở, thời hạn sử dụng: lâu dài, tại địa chỉ: Thôn Bắc Lãm 8, xã Phú Lương, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: AL 050813, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H-0341 do UBND thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 26/9/2007.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

1.1. Bị đơn là vợ chồng ông H, bà Th cùng cư trú tại: thôn Bắc Lãm 8, xã Phú Lương, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây (phường Phú Lương, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội); Ngân hàng K khởi kiện, Tòa án nhân dân quận Hà Đông thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; thời điểm giao kết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản, Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực pháp luật nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết tranh chấp.

1.2. Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng không đến Tòa án tham gia tố tụng. Sau khi hoãn phiên tòa lần 01, Tòa án đã tổng đạt quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ cho bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng tại phiên tòa lần 02 họ vẫn cố tình vắng mặt không tham gia tố tụng là vi phạm khoản 16 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự. Sau khi nghe ý kiến đề nghị của đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn; Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt họ.

[2]. Về nội dung.

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện đòi nợ gốc, tiền lãi trong hạn, quá hạn của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1.1. Xét tính hiệu lực của Hợp đồng tín dụng số 41745/HĐTD/TH-TN/TCB-BIZ ngày 17/02/2011.

Ngày 17/2/2011, vợ chồng ông Đào Cur H và bà Nguyễn Thị Th trực tiếp ký Hợp đồng tín dụng số 41745/HĐTD/TH-TN/TCB-BIZ với Ngân hàng K. Theo Hợp đồng tín dụng này, vợ chồng ông H và bà Th vay của Ngân hàng số tiền: 2.200.000.000 VNĐ (Hai tỷ hai trăm triệu đồng chẵn); Mục đích vay: Tiêu dùng thế chấp Bất động sản. Nội dung của Hợp đồng tuân thủ các quy định của pháp luật, được công chứng hợp pháp tại Văn phòng Công chứng. Xác định Hợp đồng tín dụng số 41745/HĐTD/TH-TN/TCB-BIZ ngày 17/2/2011 có hiệu lực pháp luật và các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo thoả thuận của Hợp đồng.

2.1.2. Xét yêu cầu buộc bị đơn phải trả toàn bộ gốc, lãi phát sinh của nguyên đơn:

Thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng K đã giải ngân cho vợ chồng ông H bà Th vay đủ số tiền 2.200.000.000 đồng, vợ chồng ông H, bà Th đã nhận đủ và đã ký “Khế ước nhận nợ số 41745 ngày 17/02/2011. Như vậy Ngân hàng K đã thực hiện đúng thỏa thuận trong Hợp đồng.

Sau khi vay được tiền, vợ chồng bà Th, ông H mới trả được gốc, lãi đến ngày 27/6/2012 cụ thể: tổng số là 769.124.524 đồng trong đó nợ gốc đã trả là 183.345.000 đồng và lãi đã trả là 585.779.524.000 đồng. Kể từ ngày 28/6/2012 đến nay vợ chồng ông H, bà Th không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Như vậy vợ chồng ông H, bà Th đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và bị xác định là vi phạm hợp đồng. Do đó Ngân hàng K khởi kiện đề nghị buộc vợ chồng ông H, bà Th phải trả toàn bộ số tiền nợ gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kèm theo kể từ ngày 28/6/2012 là có căn cứ pháp luật, được Hội đồng xét xử chấp nhận. Theo đó, buộc vợ chồng ông H, bà Th phải có nghĩa vụ trả Ngân hàng K toàn bộ số tiền còn nợ cả gốc và lãi phát sinh.

Đối với khoản lãi phát sinh, trong hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký có thỏa thuận lãi suất điều chỉnh 03 tháng 1 lần. Căn cứ và các quyết định điều chỉnh lãi suất qua các thời kỳ mà Nguyên đơn cung cấp cho Tòa án thấy rằng nguyên đã điều chỉnh đúng như trong hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết. Căn cứ vào lãi suất áp dụng, bảng kê tính lãi mà Ngân hàng xuất trình cho Tòa án phù hợp với quy định của Luật tổ chức tín dụng, phù hợp với quy định của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước, phù hợp với Bộ luật dân sự về lãi suất nên có cơ sở chấp nhận về lãi suất.

Đối với việc rút yêu cầu lãi phạt số tiền 2.002.275.573 đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 22.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy việc rút yêu cầu này là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận và ghi nhận sự tự nguyện của Nguyên đơn.

Căn cứ xác nhận của 02 bên, bảng thống kê chi tiết về khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng do nguyên đơn cung cấp; căn cứ quy định tại Điều 290, Điều 474 Bộ luật Dân sự; các Điều: 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Buộc vợ chồng ông H, bà Th phải trả toàn bộ số tiền còn nợ cho Ngân hàng K tổng số tiền tạm tính đến ngày 25/11/2020 là: nợ gốc: 2.016.655.000 đồng, nợ lãi trong hạn 1.771.822.200 đồng, nợ lãi quá hạn: 1.198.146.427 đồng. Tổng cộng: **4.986.623.627 đồng**.

Kể từ ngày 26/11/2020, vợ chồng ông Đào Cư H và bà Nguyễn Thị Th phải tiếp tục chịu lãi đối với số tiền gốc còn nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong

hợp đồng tín dụng (được điều chỉnh mức lãi suất theo từng thời kỳ) như thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 41745/HĐTD/TH-TN/TCB-BIZ ngày 17/2/2011.

2.2. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba:

2.2.1. Đối với yêu cầu đề nghị xử lý khối tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 791.2011/HĐTC-TCB ngày 16/2/2011

Xét: Ngày 16/2/2011, ông Đào Cur H và bà Nguyễn thị Th ký HĐTCTS số 791.2011/HĐTC-TCB ngày 16/2/2011 tại Văn phòng Công chứng Th L địa chỉ: Số 54 Trần Nhân Tông, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hà Đông ngày 16/2/2011. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản này ông Hưởng, bà Thủy thế chấp với Ngân hàng K: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 11. Địa chỉ: Thôn Bắc Lãm 8, xã Phú Lương, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây (nay là phường Phú Lương, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 050813, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H-0341 do UBND thành phố Hà Đông cấp cho chủ sử dụng là Đào Cur H Nguyễn Thị Th ngày 26/9/2007.

Hội đồng xét xử xác định: Các bên khi tham gia ký Hợp đồng thế chấp tài sản đã thực hiện đúng về hình thức, trình tự, thủ tục và tuân thủ đúng quy định tại các Điều 342, 343 và 715 Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 7 điều 113; Điều 130 Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Theo đó thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp tài sản trên có hiệu lực pháp luật và các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ theo thỏa thuận của Hợp đồng thế chấp tài sản hai bên đã ký kết.

Do vậy: Yêu cầu của nguyên đơn đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn không thanh toán được các khoản nợ là có căn cứ theo quy định tại Điều 721 Bộ luật Dân sự 2005 và phù hợp với thỏa thuận tại Điều 4 Hợp đồng tín dụng, Điều 5 Hợp đồng thế chấp tài sản, được Hội đồng xét xử chấp nhận. Theo đó: Trường hợp vợ chồng ông H bà Th không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng K có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý khối tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số thửa đất số 71, tờ bản đồ số 11. Địa chỉ: Thôn Bắc Lãm 8, xã Phú Lương, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây (nay là phường Phú Lương, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 050813, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H-

0341 do UBND thành phố Hà Đông cấp cho chủ sử dụng là Đào Cư H và Nguyễn Thị Th ngày 26/9/2007 để thu hồi khoản nợ Ngân hàng K theo Hợp đồng tín dụng số 41745/HĐTD/TH-TN/TCB-BIZ ngày 17/2/2011 .Việc xử lý tài sản đã thế chấp được tiến hành theo đúng thoả thuận về xử lý tài sản thế chấp đã quy định tại HĐTCTS đã ký.

[3] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 thì:

- Vợ chồng ông H bà Th phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.
- Ngân hàng K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 227, khoản 1 và khoản 2 Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều: 290,342, 343, 355, 471, 474, 476, 715, 721 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 7 Điều 113, Điều 130 Luật Đất đai năm 2003;

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

Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành luật đất đai năm 2003; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và 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;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng K đối với bà Nguyễn Thị Th và ông Đào Cư H theo Hợp đồng tín dụng số 41745/HĐTD/TH-TN/TCB-BIZ ngày 17/2/2011.

2. Về trách nhiệm trả nợ: Buộc vợ ông Đào Cư H và bà Nguyễn Thị Th phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng K toàn bộ số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 41745/HĐTD/TH-TN/TCB-BIZ ngày 17/2/2011 tạm tính đến ngày 25/11/2020 là: nợ gốc: 2.016.655.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.771.822.200 đồng, nợ lãi quá hạn: 1.198.146.427 đồng. Tổng cộng: **4.986.623.627** đồng.

Kể từ ngày 26/11/2020 vợ chồng ông Đào Cư H và bà Nguyễn Thị Th phải tiếp tục chịu lãi đối với số tiền gốc còn nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng (được điều chỉnh mức lãi suất theo từng thời kỳ như thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 41745/HĐTD/TH-TN/TCB-BIZ ngày 17/2/2011).

Trường hợp bà Nguyễn Thị Th và ông Đào Cư H đã trả được toàn bộ khoản nợ trên thì Ngân hàng K có trách nhiệm trả lại giấy tờ nhà đất đã thế chấp và thực hiện thủ tục xóa đăng ký biện pháp bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký kết.

3. Về xử lý tài sản thế chấp:

3.1. Trường hợp vợ chồng ông Đào Cư H và bà Nguyễn Thị Th không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thanh toán xong khoản nợ thì Ngân hàng K có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ là:

Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất số thửa đất số 71, tờ bản đồ số 11. Địa chỉ: Thôn Bắc Lãm 8, xã Phú Lương, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây (nay là phường Phú Lương, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 050813, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H-0341 do UBND thành phố Hà Đông cấp cho chủ sử dụng là Đào Cư H Nguyễn Thị Th ngày 26/9/2007 để thu hồi khoản nợ Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 41745/HĐTD/TH-TN/TCB-BIZ ngày 17/2/2011 .

3.2. Việc xử lý tài sản đã thế chấp được tiến hành theo đúng thỏa thuận về xử lý tài sản thế chấp đã quy định tại Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 791.2011/HĐTC-TCB ngày 16/02/2011. Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hà Đông ngày 16/02/2011.

4. Đình chỉ đối với việc rút yêu cầu khởi kiện về lãi phạt là 2.002.275.573 đồng và phạt vi phạm hợp đồng là 22.000.000 đồng của Nguyên đơn là Ngân hàng K đối với bà Nguyễn Thị Th và ông Đào Cư H.

5. Về án phí:

5.1. Buộc vợ chồng ông Đào Cư H và bà Nguyễn Thị Th phải chịu **112.986.000** đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Trả lại Ngân hàng K **58.575.000** đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hà Đông theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2018 0009294 ngày 24 tháng 7 năm 2020.

Án xử công khai sơ thẩm. Báo:

- Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm;

- Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án sơ thẩm hoặc bản án sơ thẩm được niêm yết tại trụ sở UBND phường Phú Lương, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

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 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.

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân TP Hà Nội;
- VKSND quận Hà Đông;
- Chi Cục THA dân sự quận Hà Đông;
- Lưu VP/HSVA.

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

Nguyễn Thị Thanh Huyền

