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

Bản án số: **60**/2023/DS-ST
Ngày: 12/5/2023
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng".*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ - TP HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Hoàng L**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Trung Ú

Bà Nguyễn Thị Thanh H

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đỗ Thị Luân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa: Bà **Đỗ Thị L** - Kiểm sát viên.

Ngày **12** tháng **5** năm **2023**, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 45/2023/TLST–DS ngày 03/4/2023 về *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2022/QĐXXST-DS ngày 25/4/2023 giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Ngân hàng TMCP A (Ngân hàng A).

Địa chỉ trụ sở chính: Số 25 Trần Hưng Đạo, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội;

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Tần - Chủ tịch Hội đồng quản trị

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lã Thị Hiền - Chức vụ: Phó Giám đốc khối xử lý nợ *(Theo Giấy ủy quyền số 68/2022/UQ-A ngày 14/01/2022 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Ngân hàng TMCP A).*

Bà Lã Thị Hiền ủy quyền cho ông Phạm Ngọc Tuấn, ông Lê Văn Tú *(Giấy ủy quyền số 2427/2023/UQ-A ngày 23/02/2023)*

**** Bị đơn:*** 1. Ông Tào Đức T, sinh năm 1982

2. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1989

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Tào Đức T: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1989.

Đều đăng ký HKTT và cư trú: Thôn Phú Bến, xã Thụy Hương, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa: Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP A - Ông Phạm Ngọc Tuấn và bị đơn là ông Tào Đức T và Nguyễn Thị D - *Đều có mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP A (gọi tắt là Ngân hàng A) - Ông Phạm Ngọc Tuấn trình bày:*

Về hợp đồng tín dụng: Ngày 10/03/2022, giữa Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Long Biên *(gọi tắt là: Ngân hàng A)* với ông Tào Đức T, bà Nguyễn Thị D ký Hợp đồng cho vay từng lần *(Áp dụng đối với trường hợp khoản vay chỉ giải ngân một lần)* số: REF 2206700291/HĐTD/HN6 - TDT ngày 10/03/2022 với nội dung: Ông Tào Đức T, bà Nguyễn Thị D vay Ngân hàng A số tiền là: **2.950.000.000** đồng *(Bằng chữ: Hai tỷ, chín trăn năm mươi triệu đồng);* mục đích vay: Thanh toán tiền mua bất động sản tại thửa đất số 318B, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: thôn Xuân Trung, xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ; thời hạn vay: 300 tháng *(kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên là ngày 11/03/2022 đến ngày 11/03/2047).*

Lãi suất vay: Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 8,49%/năm cố định trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn trên lãi suất được điều chỉnh định kỳ vào ngày làm việc đầu tiên của mỗi quý khi có sự thay đổi về lãi suất cơ sở do Ngân hàng A ban hành từng thời kỳ. Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng (=) Lãi suất cơ sở của A đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) với biên độ 2,99%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn áp dụng với nợ gốc quá hạn và bằng 10% với nợ lãi chậm trả.

Thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên, ngày 11/03/2022, Ngân hàng A đã giải ngân cho ông Tuấn, bà Dung số tiền: 2.950.000.000 đồng *(Bằng chữ: Hai tỷ, chín trăm năm mươi triệu đồng chẵn).*

+ Ngày 24/02/2022, ông Tào Đức T, bà Nguyễn Thị D vay Ngân hàng A theo Đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kiêm hợp đồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân Thẻ Visa SeA - Easy với hạn mức vay là 50.000.000 đồng *(Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng chẵn).*

Tài sản bảo đảm: Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng của ông Tào Đức T, bà Nguyễn Thị D tại Ngân hàng A là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 318B, tờ bản đồ số 03, diện tích 368m^2 tại địa chỉ: thôn Xuân Trung, xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 333274; số vào sổ cấp GCN: 00025 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 06/04/2010)* mang tên bà Bùi Thị Thanh Hoa và ông Lê Văn Viên. Ngày 08/03/2022 chuyển nhượng cho ông Tào Đức T và bà Nguyễn Thị D theo Hồ sơ: 003.05.14.H26-220304-0051.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF 2206700291/HĐTC/HN6 - TDT ngày 10/03/2022, số công chứng: 1038, quyển số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 10/03/2022 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Tú, Thành phố Hà Nội có địa chỉ tại: Số 98 phố Hai Bà Trưng, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Chương Mỹ ngày 10/3/2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng: Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Tuấn, bà Dung đã trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng A số tiền là 187.767.143 đồng. Trong đó: Trả nợ gốc là: 59.245.064 đồng, trả nợ lãi là: 128.522.079 đồng. Sau đó, ông Tuấn, bà Dung không thực hiện việc trả nợ.

Tạm tính đến ngày 25/4/2023, dư nợ của ông Tuấn, bà Dung tại Ngân hàng A tổng số tiền là: 3.102.950.539 đồng. Trong đó:

+ Hợp đồng cho vay từng lần số: REF2206700291/HĐTD/HN6 - TDT ngày 10/03/2022 tổng số tiền là: 3.054.019.839 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 2.890.754.936 đồng; nợ lãi trong hạn: 156.829.951 đồng; nợ lãi quá hạn: 6.434.952 đồng.

+ Hợp đồng phát hành thẻ Visa SeA - Easy ngày 24/02/2022: Nợ gốc: 48.930.700 đồng.

Nay Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Buộc ông Tuấn, bà Dung thanh phải toán cho Ngân hàng A các khoản nợ theo các hợp đồng *(Hợp đồng cho vay từng lần số: REF2206700291/HĐTD/HN6 - TDT ngày 10/03/2022 và Hợp đồng phát hành thẻ Visa SeA - Easy ngày 24/02/2022)* đã ký tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 11/5/2023 tổng số tiền là: 3.104.088.846 đồng. Trong đó:

+ Hợp đồng cho vay từng lần số: REF2206700291/HĐTD/HN6 - TDT ngày

10/03/2022 tổng số tiền là: 3.055.158.146 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 2.890.754.936 đồng; nợ lãi trong hạn: 156.829.951 đồng; nợ lãi quá hạn: 7.573.259 đồng.

+ Hợp đồng phát hành thẻ Visa SeA - Easy ngày 24/02/2022 số tiền là: 48.930.700 đồng.

Buộc ông Tuấn, bà Dung phải tiếp tục chịu lãi trên số dư nợ gốc kể từ ngày 12/5/2023 theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần số: REF2206700291/HĐTD/HN6 - TDT ngày 10/03/2022 và Hợp đồng phát hành thẻ Visa SeA - Easy ngày 24/02/2022 đã ký cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Kể từ ngày Quyết định/Bản án có hiệu lực pháp luật, ông Tuấn, bà Dung không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh theo các hợp đồng đã ký cho Ngân hàng A thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ. Tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 318B, tờ bản đồ số 03, diện tích 368m^2 tại địa chỉ: thôn Xuân Trung, xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 333274; số vào sổ cấp GCN: 00025 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 06/04/2010)* mang tên bà Bùi Thị Thanh Hoa và ông Lê Văn Viên. Ngày 08/03/2022 chuyển nhượng cho ông Tào Đức T và bà Nguyễn Thị D theo Hồ sơ: 003.05.14.H26-220304-0051.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF 2206700291/HĐTC/HN6 - TDT ngày 10/03/2022, số công chứng: 1038, quyển số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 10/03/2022 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Tú, Thành phố Hà Nội.

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 ông Tuấn, bà Dung đối với Ngân hàng A. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Tuấn, bà Dung vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng A.

** Bị đơn, ông Tào Đức T, bà Nguyễn Thị D trình bày:*

Ông Tào Đức T, bà Nguyễn Thị D thừa nhận, ngày 10/03/2022, giữa Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Long Biên với vợ chồng ông Tào Đức T, bà Nguyễn Thị D ký Hợp đồng cho vay từng lần số: REF 2206700291/HĐTD/HN6 - TDT với nội dung: Ông Tuấn, bà Dung vay Ngân hàng A số tiền là: 2.950.000.000 đồng. Mục đích vay; thời hạn vay; lãi suất vay như người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A trình bày. Ông Tuấn, bà Dung thừa nhận, ngày 24/02/2022, vợ chồng ông Tuấn, bà

Dung vay Ngân hàng A theo Hợp đồng phát hành thẻ Visa SeA - Easy với hạn mức vay là 50.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm của khoản vay: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 318B, tờ bản đồ số 03, diện tích 368m^2 tại địa chỉ: thôn Xuân Trung, xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 333274; số vào sổ cấp GCN: 00025 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 06/04/2010)* mang tên bà Bùi Thị Thanh Hoa và ông Lê Văn Viên. Ngày 08/03/2022 chuyển nhượng cho ông Tào Đức T và bà Nguyễn Thị D theo Hồ sơ: 003.05.14.H26-220304-0051. Hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với tài sản thế chấp: Nguồn gốc đất là do vợ chồng ông Tuấn, bà Dung nhận chuyển nhượng lại, hiện nay trên đất thế chấp không có ai sinh sống và không có công trình xây dựng gì trên đất.

Trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng vợ chồng ông Tuấn, bà Dung có quan điểm: Nhất trí trả nợ số tiền còn nợ cho Ngân hàng A số tiền còn nợ.

Do vợ chồng ông Tuấn, bà Dung không còn trả năng trả nợ nên vợ chồng ông Tuấn, bà Dung chấp nhận bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án còn việc Ngân hàng A yêu cầu vợ chồng ông Tuấn, bà Dung phải tiếp tục chịu trả nợ tiếp nếu khi xử lý tài sản đảm bảo không đủ để trả nợ thì ông Tuấn, bà Dung không nhất trí.

**** Ý kiến trình bày tại phiên tòa của các đương sự:***

+ Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - Ngân hàng A:

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu ông Tào Đức T và bà Nguyễn Thị D phải thanh toán cho Ngân hàng A tổng số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 11/5/2023 tổng số tiền là: 3.104.088.846 đồng. Trong đó:

+ Hợp đồng cho vay từng lần số: REF2206700291/HĐTD/HN6 - TDT ngày 10/03/2022 tổng số tiền là: 3.055.158.146 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 2.890.754.936 đồng; nợ lãi trong hạn: 156.829.951 đồng; nợ lãi quá hạn: 7.573.259 đồng.

+ Hợp đồng phát hành thẻ Visa SeA - Easy ngày 24/02/2022 số tiền là: 48.930.700 đồng.

Buộc ông Tuấn, bà Dung phải tiếp tục chịu lãi trên số dư nợ gốc kể từ ngày 12/5/2023 theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần số: REF2206700291/HĐTD/HN6 - TDT ngày 10/03/2022 và Hợp đồng phát hành thẻ Visa SeA - Easy ngày 24/02/2022 đã ký cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản

nợ cho Ngân hàng A.

Trong trường hợp ông Tuấn, bà Dung không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng A thì Ngân hàng A có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa:*

+ *Về tố tụng:* Thẩm phán, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ *Về nội dung:* Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn xuất trình; ý kiến, quan điểm của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án và các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị:

- *Về khoản tiền còn nợ và trách nhiệm trả nợ:* Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A về yêu cầu buộc ông Tuấn, bà Dung phải thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng A số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 11/5/2023 tổng số tiền là: 3.104.088.846 đồng. Trong đó:

+ Hợp đồng cho vay từng lần số: REF2206700291/HĐTD/HN6 - TDT ngày 10/03/2022 tổng số tiền là: 3.055.158.146 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 2.890.754.936 đồng; nợ lãi trong hạn: 156.829.951 đồng; nợ lãi quá hạn: 7.573.259 đồng.

+ Hợp đồng phát hành thẻ Visa SeA - Easy ngày 24/02/2022 số tiền là: 48.930.700 đồng.

Buộc ông Tuấn, bà Dung phải tiếp tục chịu lãi trên số dư nợ gốc kể từ ngày 12/5/2023 theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần số: REF2206700291/HĐTD/HN6 - TDT ngày 10/03/2022 và Hợp đồng phát hành thẻ Visa SeA - Easy ngày 24/02/2022 đã ký cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng A.

Trong trường hợp ông Tuấn, bà Dung không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng A thì Ngân hàng A có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- *Về xử lý tài sản bảo đảm:* Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông Tuấn, bà Dung không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng A. 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 ông Tuấn, bà Dung đối với Ngân hàng A. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không

đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Tuấn, bà Dung vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng A.

- *Về án phí:* Bị đơn ông Tuấn, bà Dung phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với nghĩa vụ phải thanh toán theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn (Ngân hàng A) được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền dự phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1.] Về tố tụng**:**

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết:

Ngày 10/03/2022, giữa Ngân hàng A với ông Tào Đức T, bà Nguyễn Thị D ký Hợp đồng cho vay từng lần số: REF 2206700291/HĐTD/HN6 - TDT với nội dung: Ông Tào Đức T, bà Nguyễn Thị D vay Ngân hàng A số tiền là: **2.950.000.000** đồng *(Bằng chữ: Hai tỷ, chín trăn năm mươi triệu đồng)*. Ngày 24/02/2022, ông Tào Đức T, bà Nguyễn Thị D vay Ngân hàng A theo Hợp đồng phát hành thẻ Visa SeA – Easy với hạn mức vay là 50.000.000 đồng. Thực hiện Hợp đồng tín dụng ngày 11/03/2022, Ngân hàng A đã giải ngân cho ông Tuấn, bà Dung số tiền: 2.950.000.000 đồng *(Bằng chữ: Hai tỷ, chín trăm năm mươi triệu đồng chẵn)* và 50.000.000 đồng theo Hợp đồng phát hành thẻ Visa SeA – Easy.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông Tuấn, bà Dung đã vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký. Ngân hàng A khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ yêu cầu ông Tuấn, bà Dung phải thanh toán khoản tiền còn nợ trước hạn. Bị đơn là ông Tuấn, bà Dung có hộ khẩu thường trú tại: thôn Phú Bến, xã Thụy Hương, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội, tài sản thế chấp có địa chỉ tại: thôn Xuân Trung, xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu về quan hệ tín dụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Ngân hàng A và bên vay là ông Tuấn, bà Dung đều xác nhận toàn bộ nội dung thỏa thuận tín dụng theo Hợp đồng cho vay từng lần số: REF 2206700291/HĐTD/HN6 - TDT ngày 10/03/2022 với số tiền ông Tuấn, bà Dung vay

Ngân hàng A là: **2.950.000.000** đồng và Hợp đồng phát hành thẻ Visa SeA – Easy ngày 24/02/2022 với số tiền ông Tuấn, bà Dung vay Ngân hàng A là: 50.000.000 đồng. Về số tiền ông Tuấn, bà Dung đã được Ngân hàng A giải ngân theo Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng phát hành thẻ Visa SeA – Easy đến nay ông Tuấn, bà Dung đều thừa nhận.

[2.2] Xét tính pháp lý của Hợp đồng cho vay từng lần, Hợp đồng phát hành thẻ và nghĩa vụ thanh toán nợ: Hợp đồng cho vay từng lần số: REF 2206700291/HĐTD/HN6 - TDT ngày 10/03/2022 và Hợp đồng phát hành thẻ Visa SeA – Easy ngày 24/02/2022 được các bên *(Ngân hàng A và ông Tào Đức T, bà Nguyễn Thị D)* tự nguyện thỏa thuận ký kết, có hình thức và nội dung phù hợp quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Tào Đức T, bà Nguyễn Thị D đã vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký. Vì vậy, Ngân hàng A khởi kiện buộc bên vay là ông Tuấn, bà Dung phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ trước hạn và yêu cầu ông Tuấn, bà Dung phải trả khoản tiền gốc còn nợ, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn phát sinh chưa thanh toán là có căn cứ.

Ngân hàng A đã xuất trình đầy đủ các tài liệu, chứng cứ chứng minh khoản tiền còn nợ (gốc, lãi) tạm tính đến hết ngày 11/5/2023. Do vậy, cần buộc ông Tuấn, bà Dung phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng A số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 11/5/2023 tổng số tiền là: 3.104.088.846 đồng. Trong đó:

+ Hợp đồng cho vay từng lần số: REF2206700291/HĐTD/HN6 - TDT ngày 10/03/2022 tổng số tiền là: 3.055.158.146 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 2.890.754.936 đồng; nợ lãi trong hạn: 156.829.951 đồng; nợ lãi quá hạn: 7.573.259 đồng.

+ Hợp đồng phát hành thẻ Visa SeA - Easy ngày 24/02/2022 số tiền là: 48.930.700 đồng.

Kể từ ngày 12/5/2023, ông Tuấn, bà Dung phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay từng lần số: REF 2206700291/HĐTD/HN6 - TDT ngày 10/03/2022 và Hợp đồng phát hành thẻ Visa SeA – Easy ngày 24/02/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng A.

[2.3] Về tài sản bảo đảm: Biện pháp bảo đảm tiền vay được quy định tại: Điều 3 của Hợp đồng cho vay từng lần số: REF 2206700291/HĐTD/HN6 - TDT ngày 10/03/2022 và nội dung chi tiết được thực hiện theo Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF 2206700291/HĐTC/HN6 - TDT ngày 10/03/2022, số công chứng: 1038, quyển số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 10/03/2022 tại

Văn phòng Công chứng Nguyễn Tú, Thành phố Hà Nội giữa bên thế chấp là ông Tào Đức T, bà Nguyễn Thị D với bên nhận thế chấp là Ngân hàng A. Đối tượng bảo đảm tín dụng là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 318B, tờ bản đồ số 03, diện tích 368m^2 tại địa chỉ: thôn Xuân Trung, xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 333274; số vào sổ cấp GCN: 00025 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 06/04/2010)* mang tên bà Bùi Thị Thanh Hoa và ông Lê Văn Viên. Ngày 08/03/2022 chuyển nhượng cho ông Tào Đức T và bà Nguyễn Thị D theo Hồ sơ: 003.05.14.H26-220304-0051.

[2.4] Xét tính pháp lý của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: REF 2206700291/HĐTC/HN6 - TDT ngày 10/03/2022, số công chứng: 1038, quyển số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 10/03/2022 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Tú, Thành phố Hà Nội: Hợp đồng thế chấp nêu trên có nội dung và hình thức tuân thủ đúng quy định tại Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Đất đai năm 2013; 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 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm. Theo đó, các thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật để thi hành.

Do vậy, yêu cầu của Ngân hàng A được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp ông Tào Đức T, bà Nguyễn Thị D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng là có căn cứ nên được chấp nhận. Trong trường hợp ông Tuấn, bà Dung không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng A, Ngân hàng A có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý, phát mại tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 318B, tờ bản đồ số 03, diện tích 368m^2 tại địa chỉ: thôn Xuân Trung, xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 333274; số vào sổ cấp GCN: 00025 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 06/04/2010)* mang tên bà Bùi Thị Thanh Hoa và ông Lê Văn Viên. Ngày 08/03/2022 chuyển nhượng cho ông Tào Đức T và bà Nguyễn Thị D theo Hồ sơ: 003.05.14.H26-220304-0051 để thu hồi nợ.

Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ: Trên thửa đất thế chấp không có ai

sinh sống trên đất. Theo đó: Ông Tào Đức T và bà Nguyễn Thị D (bên thế chấp) là chủ sử dụng đất cùng những người đang sinh sống trên thửa đất *(nếu có phát sinh thêm)* có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ông Tào, bà Dung vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng A.

[3]. Về án phí.

+ Ông Tào Đức T và bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán trả Ngân hàng A là: 94.081.777 đồng.

+ Ngân hàng A được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền 46.500.000 đồng dự phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 244, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 318, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng;

Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A đối với ông Tào Đức T và bà Nguyễn Thị D về yêu cầu trả nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn và dành quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

2. Buộc ông Tào Đức T, bà Nguyễn Thị D phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A tổng số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 11/5/2023 tổng số tiền là: 3.104.088.846 đồng *(Bằng chữ: Ba tỷ, một trăm linh bốn triệu, không trăm tám mươi tám nghìn, tám trăm bốn mươi sáu đồng).* **Trong đó:**

+ Hợp đồng cho vay từng lần số: REF2206700291/HĐTD/HN6 - TDT ngày 10/03/2022 tổng số tiền là: 3.055.158.146 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 2.890.754.936 đồng; nợ lãi trong hạn: 156.829.951 đồng; nợ lãi quá hạn: 7.573.259 đồng.

+ Hợp đồng phát hành thẻ Visa SeA - Easy ngày 24/02/2022 số tiền là: 48.930.700 đồng.

Kể từ ngày 12/5/2023, ông Tào Đức T, bà Nguyễn Thị D phải tiếp tục chịu lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay từng lần số: REF 2206700291/HĐTD/HN6 - TDT ngày 10/03/2022 và Hợp đồng phát hành thẻ Visa SeA – Easy ngày 24/02/2022 cho đến khi ông Tào Đức T, bà Nguyễn Thị D thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A.

3. Trong trường hợp ông Tào Đức T, bà Nguyễn Thị D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A, Ngân hàng Thương mại Cổ phần A có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 318B, tờ bản đồ số 03, diện tích 368m^2 tại địa chỉ: thôn Xuân Trung, xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 333274; số vào sổ cấp GCN: 00025 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 06/04/2010)* mang tên bà Bùi Thị Thanh Hoa và ông Lê Văn Viên. Ngày 08/03/2022 chuyển nhượng cho ông Tào Đức T và bà Nguyễn Thị D theo Hồ sơ: 003.05.14.H26-220304-0051 để thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A.

Theo đó: Ông Tào Đức T, bà Nguyễn Thị D (bên thế chấp) là chủ sử dụng đất cùng những người đang sinh sống trên thửa đất *(nếu có phát sinh thêm)* có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ông Tào Đức T, bà Nguyễn Thị D vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A.

4. Về án phí:

+ Ông Tào Đức T, bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần A là: 94.081.777 đồng *(Bằng chữ: Chín mươi tư triệu, không trăm tám mươi mốt nghìn, bảy trăm bảy mươi bảy đồng).*

+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần A được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền 46.500.000 đồng *(Bằng chữ: Bốn mươi sáu triệu, năm trăm nghìn đồng)* dự phí đã nộp *(theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số*

AA/2020/0076655 ngày 31/3/2022) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Về quyền kháng cáo: Ngân hàng Thương mại Cổ phần A, ông Tào Đức T, bà Nguyễn Thị D có quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày tuyên án.

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận
- *Các đương sự;*
- *TAND Tp.Hà Nội;*
- *VKSND H.Chương Mỹ;*
- *Chi cục THA H.Chương Mỹ;*
- *Lưu HSVA – VP;*

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

Nguyễn Hoàng L