

Bản án số: 04/2024/DS-ST
Ngày 12 tháng 3 năm 2024
(V/v: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng)

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ỨNG HÒA, T PHỐ HÀ NỘI**

- *T phân Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn T Trung

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Vân, cán bộ hưu trí huyện Ứng Hòa, TP Hà Nội;

Ông Đặng Viết Côi, cán bộ hưu trí huyện Ứng Hòa, TP Hà Nội;

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Tường Thị Lan - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ứng Hòa, T phố Hà Nội.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ứng Hòa tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Khuyến - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ứng Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 98/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2023 về Tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2024/QĐXXST- DS ngày 29 tháng 01 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2024/QĐHPT- DS ngày 26/02/2024, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP B (viết tắt là: Ngân hàng); Trụ sở: 16 Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Quyết Thắng - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; người đại diện theo ủy quyền: Anh Ngô Tiến Tuấn - Chức vụ: Chuyên viên chính phòng xử lý nợ, khối QLRR Ngân hàng Bảo Việt (*Theo giấy ủy quyền số 6496/2023/UQ-BVB ngày 09/8/2023*). (*Có mặt*).

* **Bị đơn:** Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1985 và chị Khâu Thị Lan H, sinh năm 1989; đều có nơi ĐKKHKT: phố Quang Trung, thị trấn Vân Đình, huyện Ứng Hòa, TP. Hà Nội. (*Đều vắng mặt*).

* **Người làm chứng:** Bà Nguyễn Thị Hoa, sinh năm 1965; Nơi ĐKKHKT: phố Quang Trung, thị trấn Vân Đình, huyện Ứng Hòa, TP. Hà Nội. (*Vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai cùng các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án - Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: vợ chồng chị Khâu Thị Lan H anh Nguyễn Văn T (sau đây viết tắt là: vợ chồng H T) có vay vốn Ngân hàng thông qua việc ký kết 02 Hợp đồng tín dụng, cụ thể:

* Hợp đồng số 0102/2018/HĐTD2/BVB005 ngày 06/02/2018; số tiền vay: 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*); thời hạn cho vay: từ ngày 06/02/2018 đến ngày 06/02/2028; mục đích vay: vay bù đắp mua đất. Theo đó, ngày 07/02/2018, vợ chồng H T đã nhận nợ đủ số tiền 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*) từ Ngân hàng thông qua khế ước nhận nợ số 0102/2018/KUNN2/BVB005. Ngoài ra, trong Hợp đồng tín dụng, và khế ước nhận nợ còn có các thỏa thuận về lãi suất, thời hạn vay, ...

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ và các nghĩa vụ khác theo Hợp đồng tín dụng này của Vợ chồng H T tại Ngân hàng, vợ chồng H T đã thế chấp 01 Bất động sản cho Ngân hàng là: Quyền sử dụng thửa đất số 912, tờ bản đồ số: 01, diện tích là 132,8 m² và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: thị trấn Vân Đình, huyện Ứng Hòa, T phố Hà Nội, GCNQSD đất số AP 985524; số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: H 034562327 do UBND huyện Ứng Hòa cấp ngày 06/10/2009, đăng ký biến động sang ông Nguyễn Văn T bà Khâu Thị Lan H tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ứng Hòa ngày 30/01/2018 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 49/2018/HĐCN, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Ứng Hòa ngày 24/01/2018; đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ứng Hòa ngày 06/02/2018. Theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ số công chứng 0322.2018/HĐTC; quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/02/2018 tại Văn phòng công chứng Tây Hồ (*sau đây gọi tắt là: thửa đất số 912*).

* Hợp đồng số 629/2019/HĐTD2/BVB0002 ngày 30/8/2019; số tiền vay: 948.000.000 đồng (*Chín trăm bốn mươi tám triệu đồng*); thời hạn cho vay: 240 tháng được thỏa thuận tại khế ước nhận nợ; mục đích vay: vay bù đắp mua BĐS. Theo đó, cùng ngày vợ chồng H T đã nhận nợ đủ số tiền 948.000.000 đồng (*Chín trăm bốn mươi tám triệu đồng*) từ Ngân hàng thông qua khế ước nhận nợ số 629/2019/KUNN2/BVB0002. Ngoài ra, trong Hợp đồng tín dụng, và khế ước nhận nợ còn có các thỏa thuận về lãi suất, thời hạn vay, ...

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ và các nghĩa vụ khác theo Hợp đồng tín dụng này của vợ chồng H T tại Ngân hàng, vợ chồng H T đã thế chấp 01 Bất động sản cho Ngân hàng là: Quyền sử dụng thửa đất số 162, tờ bản đồ số: 51, diện tích là 83,7 m² và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: phố Nguyễn Thượng

Hiền, thị trấn Vân Đình, huyện Ứng Hòa, T phố Hà Nội, GCNQSD đất số BR 821197; số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH02686 do UBND huyện Ứng Hòa cấp ngày 25/11/2013, đăng ký biến động sang ông Nguyễn Văn T bà Khâu Thị Lan H tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ứng Hòa ngày 29/11/2018 theo hồ sơ số 002686.CN.003; đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ứng Hòa ngày 29/8/2019. Theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ số công chứng 4912.2019; quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/8/2019 tại Văn phòng công chứng lạc Việt (sau đây gọi tắt là: Thửa đất số 162).

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Vợ chồng H T đã không thực hiện trả nợ theo nh- cam kết trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc trực tiếp với vợ chồng H T cũng như gửi các thông báo về tình hình nợ vay cho Vợ chồng H T biết nhưng cho đến nay Vợ chồng H T mới trả được cho Ngân hàng tổng số tiền là 26.715.813đồng (trong đó: nợ gốc đã trả: 16.660.000đồng, nợ lãi đã trả: 10.023.132đồng). Toàn bộ các khoản vay trên đã chuyển sang nợ quá hạn với mức lãi suất quá hạn. Tính đến hết ngày 12/3/2024 Vợ chồng H T còn nợ Ngân hàng tổng số tiền: 3.404.706.269đồng, trong đó nợ gốc là 1.931.340.000đồng, nợ lãi là trong hạn 831.635.718đồng, nợ lãi quá hạn là 404.777.909đồng, lãi chậm trả: 236.952.642đồng. Để bảo vệ quyền và lợi ích của mình, Ngân hàng gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Ứng Hòa đề nghị Quý Tòa giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc Vợ chồng H T thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền (lãi tính đến hết ngày 12/3/2024): 3.404.706.269đồng, trong đó nợ gốc là 1.931.340.000đồng, nợ lãi là trong hạn 831.635.718đồng, nợ lãi quá hạn là 404.777.909đồng, lãi chậm trả: 236.952.642đồng.

- Buộc Vợ chồng H T phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng tiền lãi suất quá hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết kể từ ngày 13/3/2024 cho đến khi thanh toán dứt điểm nợ vay cho Ngân hàng.

- Tr- ờng hợp Vợ chồng H T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng đ- ọc đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý 02 tài sản thế chấp (nh $\square$ đã nêu ở trên) để thu hồi nợ. Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Vợ chồng H T phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả số nợ còn lại cho Ngân hàng.

- Về chi phí tố tụng đối với việc xem xét, thẩm định 02 tài sản thế chấp là 6.000.000đồng, buộc vợ chồng H T phải hoàn trả lại cho Ngân hàng.

Vợ chồng chị Khâu Thị Lan H anh Nguyễn Văn T không đến Tòa án tham gia tố tụng.

Tại biên bản lấy lời khai, người làm chứng – bà Nguyễn Thị Hoa là mẹ đẻ chị Khâu Thị Lan H trình bày: bà là mẹ đẻ của chị Khâu Thị Lan H, mẹ vợ của anh Nguyễn Văn T. Việc Vợ Chồng H T vay nợ và thế chấp ngân hàng như thế nào bà không biết. Hiện nay vợ chồng H T nợ ngân hàng bao nhiêu tiền bà không biết. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng H T trả nợ và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, quan điểm của bà: đề nghị tòa giải quyết theo pháp luật, đề nghị ngân hàng cứ phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định pháp luật. Vợ chồng chị H T cùng 2 con đều có đăng ký thường trú và ở cùng vợ chồng bà ở nhà tại Phố Quang Trung, thị trấn Vân Đình huyện Ứng Hòa, T phố Hà Nội. Tuy nhiên, hiện nay do bận đi làm ăn xa nhà nên Vợ chồng H T không thường xuyên ở nhà, thỉnh thoảng có về nhà thăm bố mẹ và các con, thường xuyên gọi điện về gặp bố mẹ và các con. Bà nhận trách nhiệm giao lại các văn bản tố tụng của tòa án cho Vợ Chồng H T.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nộp bổ sung thêm bảng kê tính lãi đến hết ngày 12/3/2024; Bị đơn vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ứng Hòa phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện đầy đủ các quy định về tố tụng dân sự như tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự, tạo điều kiện cho họ được trình bày quan điểm, tiến hành hòa giải theo đúng quy định nhưng không được do bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt. Phiên tòa mở lần thứ nhất vào ngày 26/02/2024 nhưng bị hoãn vì lý do vắng mặt bị đơn cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Phiên tòa ngày hôm nay được mở lại lần hai, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn tiếp tục vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ là có căn cứ pháp luật. Về nội dung vụ án: Căn cứ các quy định pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với vợ chồng H T, cụ thể : Buộc vợ chồng H T phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền *(lãi tính đến hết ngày 12/3/2024)*: 3.404.706.269đồng, trong đó nợ gốc là 1.931.340.000đồng, nợ lãi là trong hạn 831.635.718đồng, nợ lãi quá hạn là 404.777.909đồng, lãi chậm trả: 236.952.642đồng. Vợ chồng H T tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất quá hạn đã được thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đó ký kết nêu trên kể từ ngày 13/3/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Trường hợp vợ chồng H T không trả được số tiền nợ trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý 02 tài sản thế chấp như đã nêu trên để bảo đảm thu hồi toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng.

3. Về án phí, lệ phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo: Các đương sự phải chịu án phí, lệ phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đ- ọc thẩm tra tại phiên Toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của các đ- ơng sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

1.1. Về thẩm quyền : Tranh chấp trong vụ án này là 02 Hợp đồng tín dụng số 0102/2018/HĐTD2/BVB005 ngày 06/02/2018 và 629/2019/HĐTD2/BVB0002 ngày 30/8/2019 giữa Ngân hàng với vợ chồng H T. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 03/2012/NQ - HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao hướng dẫn quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Ngân hàng khởi kiện đã làm đơn theo đúng mẫu, nộp án phí theo quy định của pháp luật nên Tòa án nhân dân huyện Ứng Hòa thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

1.2. Các vấn đề về tố tụng : Bị đơn - vợ chồng H T cố tình không đến Tòa làm việc, gây khó khăn cho việc thu thập chứng cứ mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án không có lý do, nên phiên tòa hôm nay Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng theo quy định tại Điều 227 và 228 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung :

2.1. Về Hợp đồng tín dụng: Việc vay nợ giữa vợ chồng H T với Ngân hàng, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng: Việc ký kết 02 hợp đồng tín dụng số 0102/2018/HĐTD2/BVB005 ngày 06/02/2018 và 629/2019/HĐTD2/BVB0002 ngày 30/8/2019 giữa vợ chồng H T với Ngân hàng để vay tổng số tiền là 1.948.000.000 đồng (*Một tỷ chín trăm bốn mươi tám triệu đồng chẵn*) và vợ chồng H T đã nhận giải ngân từ ngân hàng tổng số tiền 1.948.000.000 đồng theo 02 khế ước nhận nợ: số 0102/2018/KU'NN2/BVB005 ngày 07/02/2018 và 629/2019/KU'NN2/BVB0002 ngày 30/8/2019. Tính đến nay, vợ chồng H T mới trả được cho Ngân hàng tổng số tiền là 26.715.813đồng (trong đó: nợ gốc đã trả: 16.660.000đồng, nợ lãi đã trả: 10.023.132đồng). Hợp đồng tín dụng và khế ước

nhận nợ ký kết giữa ngân hàng và vợ chồng H T trên cơ sở tự nguyện, đảm bảo theo quy định của pháp luật. Trong quá trình thực hiện hợp đồng phía vợ chồng H T đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết, khoản nợ của vợ chồng H T bị chuyển nợ quá hạn và phải chịu mức lãi suất quá hạn; phía ngân hàng đã gấp gở làm việc, gửi thông báo, công văn yêu cầu vợ chồng H T trả nợ nhưng vợ chồng H T vẫn chưa trả được nợ cho Ngân hàng. Đến nay, Ngân hàng yêu cầu vợ chồng H T phải thanh toán tổng số tiền, tính đến hết ngày 12/3/2024 là: 3.404.706.269đồng, trong đó nợ gốc là 1.931.340.000đồng, nợ lãi là trong hạn 831.635.718đồng, nợ lãi quá hạn là 404.777.909đồng, lãi chậm trả: 236.952.642đồng. Do vi phạm hợp đồng Ngân hàng yêu cầu vợ chồng H T phải trả số tiền gốc nói trên là có căn cứ; việc Ngân hàng yêu cầu vợ chồng H T phải thanh toán số tiền nợ lãi và lãi quá hạn là phù hợp với nội dung thỏa thuận của hai bên đã được ký kết trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ trước đó và phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

2.2. Về lãi suất: Buộc vợ chồng H T phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số d- nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ như đã nêu trên kể từ ngày 13/3/2024 cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ tương ứng với thời gian chậm trả.

2.3. Xem xét về hợp đồng thế chấp: Khi ký kết hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận biện pháp bảo đảm, cụ thể: vợ chồng H T đã dùng 02 tài sản thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay của mình tại Ngân hàng là thửa đất số 912 và 162 (như đã nêu trên) đều đã được ký kết hợp đồng chuyển nhượng được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật, do đó hợp đồng thế chấp đã bảo đảm về nội dung và hình thức có hiệu lực thi hành.

2.4. Xử lý tài sản thế chấp: Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ đối với 02 tài sản thế chấp nêu trên cũng như căn cứ theo lời khai của bà Hoa và kết quả xác minh tại chính quyền địa phương: Hiện nay, tài sản thế chấp chỉ là đất trống, trên đất có 01 gian nhà cấp 4 xây gạch không có mái, đã dột nát, sụt lún, cỏ dại mọc um tùm, đổ hoang. Không có ai đang sinh sống, đăng ký thường trú hay tạm trú trên 02 tài sản thế chấp nêu trên. Do đó, HĐXX thấy, trường hợp vợ chồng H T không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành phát mãi 02 tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ theo quy định pháp luật là có căn cứ chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định đối với 02 tài sản thế chấp nêu trên là 6.000.000đồng, do vợ chồng H T có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nên vợ chồng H T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng này. Ngân hàng đã nộp

tạm ứng, do đó, vợ chồng H T có trách nhiệm thanh toán lại số tiền 6.000.000đồng này cho Ngân hàng.

[4] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo mức án phí có giá ngạch trên số tiền: 3.404.706.269đồng, khi đối chiếu Nghị quyết số tiền án phí phải chịu là: 100.094.000 đồng. Hoàn trả Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 48.000.000 đồng đã nộp tại biên lai số 0011547 ngày 04/12/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ứng Hoà.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

[6] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ứng Hòa, kiểm sát viên tham gia phiên Tòa đã nhận xét về thủ tục tố tụng Tòa án đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự. Quan điểm giải quyết vụ án đã phân tích, đánh giá toàn diện chứng cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH :

Căn cứ :

Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân và Nghị quyết số 03/2012/NQ - HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Các Điều 292 đến Điều 308, Điều 317 đến Điều 324, các Điều 463, 466, 468, 470 và các Điều từ 500 đến 503 Bộ luật Dân sự quy định về Hợp đồng về Quyền sử dụng đất; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014;

Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Công văn số 64/2019/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án ND Tối cao. Căn cứ Quyết định số 1627/2001 của Ngân hàng Nhà nước về Quy chế cho vay; Căn cứ Quyết định số 546/2002 ngày 30/5/2002 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;

Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn – Ngân hàng TMCP Bảo Việt đối với vợ chồng chị Khâu Thị Lan H anh Nguyễn Văn T.

2. Buộc vợ chồng chị Khâu Thị Lan H anh Nguyễn Văn T phải thanh toán trả Ngân hàng tổng số tiền, tính đến hết ngày 12/3/2024 là: 3.404.706.269đồng (*Ba tỷ bốn trăm linh bốn triệu bảy trăm linh sáu nghìn hai trăm sáu mươi chín đồng*), trong đó nợ gốc là 1.931.340.000đồng (*Một tỷ chín trăm ba mươi một triệu ba trăm bốn mươi nghìn đồng*), nợ lãi là trong hạn 831.635.718đồng (*Tám trăm ba mươi một triệu sáu trăm ba mươi lăm nghìn bảy trăm mười tám đồng*), nợ lãi quá hạn là 404.777.909đồng (*Bốn trăm linh bốn triệu bảy trăm bảy mươi bảy nghìn chín trăm linh chín đồng*), lãi chậm trả: 236.952.642đồng (*Hai trăm ba mươi sáu triệu chín trăm năm mươi hai nghìn sáu trăm bốn mươi hai đồng*). Kể từ ngày 13/3/2024 vợ chồng H T tiếp tục phải chịu tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất các bên đã được thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ tương ứng với thời gian chậm trả.

3. Trường hợp vợ chồng H T không trả được số tiền nợ trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý 02 tài sản thế chấp để bảo đảm thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng, cụ thể là: (1) Quyền sử dụng thửa đất số 912, tờ bản đồ số: 01, diện tích là 132,8 m² và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: thị trấn Vân Đình, huyện Ứng Hòa, T phố Hà Nội, GCNQSD đất số AP 985524; sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: H 034562327 do UBND huyện Ứng Hòa cấp ngày 06/10/2009, đăng ký biến động sang ông Nguyễn Văn T bà Khâu Thị Lan H tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ứng Hòa ngày 30/01/2018 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 49/2018/HĐCN, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Ứng Hòa ngày 24/01/2018; đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ứng Hòa ngày 06/02/2018. Theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ số công chứng 0322.2018/HĐTC; quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/02/2018 tại Văn phòng công chứng Tây Hồ; (2) Quyền sử dụng thửa đất số 162, tờ bản đồ số: 51, diện tích là 83,7 m² và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: phố Nguyễn Thượng Hiền, thị trấn Vân Đình, huyện Ứng Hòa, T phố Hà Nội, GCNQSD đất số BR 821197; sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH02686 do UBND huyện Ứng Hòa cấp ngày 25/11/2013, đăng ký biến động sang ông Nguyễn Văn T bà Khâu Thị Lan H

tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ứng Hòa ngày 29/11/2018 theo hồ sơ số 002686.CN.003; đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ứng Hòa ngày 29/8/2019. Theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ số công chứng 4912.2019; quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/8/2019 tại Văn phòng công chứng lạc Việt.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý các tài sản thế chấp không đủ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng thì vợ chồng H T có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số tiền còn nợ cho Ngân hàng. Trường hợp xử lý tài sản thế chấp giá trị lớn hơn khoản nợ thì số tiền chênh lệch phải trả lại cho chủ sở hữu, sử dụng tài sản.

Trường hợp bị đơn trả được toàn bộ khoản nợ theo Điều 2 của Quyết định này thì Ngân hàng có trách nhiệm làm thủ tục giải chấp 02 tài sản thế chấp nêu trên theo quy định pháp luật để trả lại giấy tờ nhà đất bản chính đã thế chấp tại Ngân hàng cho vợ chồng H T.

4. Trong quá trình xử lý tài sản thế chấp thì vợ chồng H T phải có trách nhiệm phối hợp bàn giao tài sản thế chấp đảm bảo thi hành án theo quy định pháp luật.

5. Trong 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, 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.

6. Chi phí tố tụng : Buộc vợ chồng H T phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền 6.000.000đồng (*Sáu triệu đồng*).

7. Về án phí:

- Vợ chồng H T phải chịu số tiền 100.094.000 đồng (*Một trăm triệu không trăm chín mươi tư nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm;

- Hoàn trả Ngân hàng TMCP Bảo Việt số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 48.000.000 đồng đã nộp tại biên lai số 0011547 ngày 04/12/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ứng Hoà.

8. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với người có mặt. kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại trụ sở UBND xã (phường) nơi thường trú đối với người vắng mặt./.

Nơi nhân:

- TAND TP Hà Nội;
- VKSND huyện Ứng Hoà;

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

- *Chi cục THADS Ứng Hoà;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu h/s; v/p./.*

Nguyễn T Trung