

**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: **11/2018/DSST**

Ngày: 17/9/2018

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 Long**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hữu Trọng

Bà Nguyễn Thị Thanh Hà

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông **Nguyễn Hoàng Long** – Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa: Bà **Phạm Tuyết Mai** - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2018, 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 18/2018/TLST-DS ngày 13 tháng 6 năm 2018 về "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*"; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2018/QĐXXST-DS ngày 31/8/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 27/QĐHPT-ST ngày 04/9/2018 giữa các đương sự:

\* Nguyên đơn: **Ngân hàng A.**

Địa chỉ: Quận 1, Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông K - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông NNT, ông LQC – Chuyên viên xử lý nợ

\* Bị đơn: **1. Anh ĐHT**, sinh năm 1985

**2. Chị NTG**, sinh năm 1989 (*Vợ anh ĐHT*).

Đều trú tại: huyện Chương Mỹ, Hà Nội.

\* ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

01. Ông ĐHT1, sinh năm 1961 (*Bố anh ĐHT*).

02. Bà TTT2, sinh năm 1964 (*Mẹ anh ĐHT*).

03. Cháu ĐHH, sinh năm 2009 (*Con anh ĐHT + chị NTG*).

04. Cháu ĐHN, sinh năm 2013 (*Con anh ĐHT + chị NTG*).

*Người đại diện theo pháp luật của cháu ĐHH, cháu ĐHN: Anh ĐHT, chị NTG (Bố mẹ đẻ của cháu).*

05. Anh ĐHT3, sinh năm 1989 (*Em trai anh ĐHT*).

06. Chị TTL, sinh năm 1995 (*Vợ anh ĐHT3*).

07. Cháu ĐHBK, sinh năm 2017 (*Con anh ĐHT3 + chị TTL*).

*Người đại diện theo pháp luật của cháu ĐHBK: Anh ĐHT3, chị TTL (Bố mẹ đẻ của cháu).*

08. Anh ĐHT4, sinh năm 1992 (*Em trai anh ĐHT*).

09. Chị ĐTQ, sinh năm 1994 (*Vợ anh ĐHT4*).

10. Cháu ĐHK1, sinh năm 2016 (*Con anh ĐHT4 + chị ĐTQ*).

*Người đại diện theo pháp luật của cháu ĐHK1: Anh ĐHT4, chị ĐTQ (Bố mẹ đẻ của cháu).*

Đều cư trú cùng địa chỉ tại:, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

### ***Tại phiên tòa:***

Ông NNT – Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A có mặt.

Ông ĐHT1, bà TTT2, anh ĐHT3 có đơn xin vắng mặt.

Anh ĐHT, chị NTG (Bị đơn), chị TTL, anh ĐHT4, chị ĐTQ đều vắng mặt không có lý do.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo nội đơn khởi kiện của Nguyên đơn - Ngân hàng A; bản tự khai người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Ông NNT trình bày:*

1. Về thỏa thuận tín dụng:

Ngày 18/08/2015, Ngân hàng A - Chi nhánh Hà Nội – Phòng giao dịch Hoàng Cầu (*sau đây gọi tắt Ngân hàng A*) với vợ chồng anh ĐHT, chị NTG đã ký kết 02 Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

*\* Hợp đồng tín dụng (trung và dài hạn) số 3897/15/TD-TT/II.25*

- Số tiền cho vay: 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*).

- Mục đích vay : Vay tiêu dùng có tài sản bảo đảm.

- Thời hạn vay : 120 tháng kể từ ngày bên vay rút tiền vay lần đầu.

- Lãi suất: Theo quy định của NGÂN HÀNG A tại thời điểm giải ngân và định kỳ thay đổi 06 tháng/lần theo chính sách của NGÂN HÀNG A.

- Lãi suất quá hạn = Số nợ gốc không trả đúng hạn X 50% Lãi suất trong hạn X số ngày quá hạn (150% so với lãi suất trong hạn).

*\* Hợp đồng (trung và dài hạn) số 3898/15/TD-TT/II.25*

- Số tiền cho vay: 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*)

- Mục đích vay : Vay xây sửa nhà

- Thời hạn vay : 120 tháng kể từ ngày bên vay rút tiền vay lần đầu

- Lãi suất: Theo quy định của NGÂN HÀNG A tại thời điểm giải ngân và định kỳ thay đổi 06 tháng/lần theo chính sách của NGÂN HÀNG A.

- Lãi suất quá hạn = Số nợ gốc không trả đúng hạn X 50% Lãi suất trong hạn X số ngày quá hạn (150% so với lãi suất trong hạn).

2. Về biện pháp bảo đảm cho 02 Hợp đồng tín dụng số 3897/15/TD-TT/II.25 và Hợp đồng tín dụng số 3898/15/TD-TT/II.25 ngày 18/8/2015.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay của 02 Hợp đồng tín dụng nêu trên là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 000, tờ bản đồ số 1, diện tích 255.7m<sup>2</sup> (Trong đó: 98,7m<sup>2</sup> đất ở; 157m<sup>2</sup> đất lưu không) tại địa chỉ: thôn , huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00435 do UBND huyện Chương Mỹ, Hà Nội cấp ngày 12/08/2013 cho anh ĐHT). Hợp đồng thế chấp số ngày 18/08/2015 tại văn phòng công chứng số 04, Thành phố Hà Nội. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

3. Quá trình thực hiện hợp đồng:

+ Về phía Ngân hàng A: Thực hiện hợp đồng tín dụng đã ký kết, Ngân hàng A đã giải ngân đúng theo nội dung nêu trong 02 Hợp đồng tín dụng đã ký. Cụ thể: Cùng ngày 19/8/2015 Ngân hàng A đã giải ngân cho vợ chồng anh ĐHT, chị NTG số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ, hai trăm triệu đồng) theo 02 Giấy nhận nợ. Cụ thể: Giấy nhận nợ số 3897/15/TD-TT/II.25.01 giải ngân số tiền 1.000.000.000 đồng và Giấy nhận nợ số 3898/15/TD-TT/II.25.01 giải ngân số tiền 200.000.000 đồng

+ Về phía vợ chồng anh ĐHT, chị NTG:

Đối với Hợp đồng tín dụng số 3897/15/TD-TT/II.25 ngày 18/8/2015: Tính đến ngày 18/8/2018, anh ĐHT, chị NTG đã trả cho Ngân hàng A số tiền gốc là **59.331.045** đồng và tiền lãi là **46.536.249** đồng. Vợ chồng anh ĐHT, chị NTG còn nợ Ngân hàng A tổng số tiền là: **1.292.243.047** đồng. Trong đó: Tiền gốc là **940.668.955** đồng; tiền lãi là **351.574.092** đồng (Trong đó: lãi trong hạn là **293.998.863** đồng; lãi quá hạn là **57.575.229** đồng).

Đối với Hợp đồng tín dụng số 3898/15/TD-TT/II.25 ngày 18/8/2015: Tính đến ngày 18/8/2018, anh ĐHT, chị NTG đã trả cho Ngân hàng A số tiền gốc là **11.669.000** đồng và tiền lãi là **9.307.192** đồng. Vợ chồng anh ĐHT, chị NTG còn nợ Ngân hàng A tổng số tiền là: **259.833.437** đồng. Trong đó: Tiền gốc là **188.331.000** đồng; tiền lãi là **71.502.437** đồng (Trong đó: lãi trong hạn là **59.929.744** đồng; lãi quá hạn là **11.572.693** đồng).

Kể từ ngày 19/4/2016 vợ chồng anh ĐHT, chị NTG đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi theo đúng cam kết. Ngân hàng A đã nhiều lần làm việc với vợ chồng anh

ĐHT, chị NTG đề yêu cầu trả nợ nhưng vợ chồng anh ĐHT, chị NTG đã không thực hiện, vi phạm các điều khoản đã cam kết với Ngân hàng A.

*Nay Ngân hàng A đề nghị Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ:*

1. Buộc vợ chồng anh ĐHT, chị NTG thanh toán cho Ngân hàng A tổng số tiền của 02 Hợp đồng tín dụng nêu trên tính đến hết ngày 18/8/2018 tổng số tiền là: 1.552.076.484 đồng. Trong đó: Tiền gốc là 1.128.999.955 đồng; tiền lãi là 423.076.529 đồng (*Trong đó: Lãi Trong hạn là 353.928.607 đồng; lãi quá hạn là 69.147.922 đồng*).

2. Đề nghị Tòa án buộc vợ chồng anh ĐHT, chị NTG phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi phát sinh kể từ ngày 19/8/2018 theo mức lãi suất thỏa thuận trong 02 Hợp đồng tín dụng số 3897/15/TD-TT/II.25 và Hợp đồng tín dụng số 3898/15/TD-TT/II.25 ngày 18/8/2015 đã ký kết với Ngân hàng A cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3. Trong trường hợp vợ chồng anh ĐHT, chị NTG không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng A, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng A được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

4. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ, đề nghị Tòa án tuyên vợ chồng anh ĐHT, chị NTG phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng A.

*\* Tại bản tự khai anh ĐHT trình bày:*

Anh ĐHT thừa nhận: Ngày 18/8/2015, giữa Ngân hàng A - Chi nhánh Hà Nội – Phòng giao dịch Hoàng Cầu và vợ chồng anh ĐHT, chị NTG đã ký kết 02 Hợp đồng tín dụng như người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A đã trình bày.

Anh ĐHT thừa nhận: Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên vợ chồng anh ĐHT, chị NTG đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 000, tờ bản đồ số 1, diện tích 255.7m<sup>2</sup> (*Trong đó: 98,7m<sup>2</sup> đất ở; 157m<sup>2</sup> đất lưu không*) tại địa chỉ: thôn , huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00435 do UBND huyện Chương Mỹ, Hà Nội cấp ngày 12/08/2013 cho anh ĐHT*) theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 5722.2015/HĐTC quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/08/2015 tại văn phòng công chứng số 04, Thành phố Hà Nội. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

*Anh ĐHT thừa nhận:* Thực hiện các hợp đồng tín dụng ký kết, ngày 19/8/2015 vợ chồng anh ĐHT, chị NTG đã được Ngân hàng A giải ngân số tiền vay theo 02 Hợp đồng tín dụng là 1.200.000.000 đồng bằng 02 Giấy nhận nợ. Cụ thể: Giấy nhận nợ số

3897/15/TD-TT/II.25.01 giải ngân số tiền 1.000.000.000 đồng và Giấy nhận nợ số 3898/15/TD-TT/II.25.01 giải ngân số tiền 200.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng do công việc làm ăn khó khăn nên vợ chồng anh ĐHT, chị NTG đã không thực hiện trả nợ gốc, lãi theo đúng như cam kết và đã vi phạm nghĩa vụ với Ngân hàng A. Tính đến ngày 30/03/2017, vợ chồng anh ĐHT, chị NTG còn nợ Ngân hàng A tổng số tiền của 02 Hợp đồng tín dụng gồm: Nợ gốc: 1.128.999.955 đồng (*trong đó nợ gốc quá hạn là 118.999.955 đồng*), nợ lãi: 127.909.214 đồng. Tổng cộng: 1.256.909.169 đồng.

Nay Ngân hàng A khởi kiện đề nghị Tòa án: Buộc vợ chồng anh ĐHT, chị NTG thanh toán cho Ngân hàng A toàn bộ khoản tiền còn nợ. Trong trường hợp vợ chồng anh ĐHT, chị NTG không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng A được quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì đề nghị Tòa án tuyên vợ chồng anh ĐHT, chị NTG phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng A. Trên cơ sở yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A, vợ chồng anh ĐHT, chị NTG đề nghị phía Ngân hàng A xem xét giảm khoản tiền lãi và tạo điều kiện cho vợ chồng anh ĐHT, chị NTG được trả dần khoản tiền gốc với Ngân hàng A.

*\* Ông ĐHT1, bà TTT2, anh ĐHT3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có bản tự khai trình bày:*

Ông ĐHT1, bà TTT2, anh ĐHT3 đều thừa nhận có biết việc vợ chồng anh ĐHT, chị NTG vay tiền Ngân hàng A số tiền là 1.200.000.000 đồng; tài sản thế chấp cho khoản vay là Quyền sử dụng thửa đất mang tên anh ĐHT do gia đình tách cho riêng anh ĐHT. Nay anh ĐHT, chị NTG chưa có điều kiện trả nợ, đề nghị phía Ngân hàng xem xét giảm khoản tiền lãi và tạo điều kiện cho vợ chồng anh ĐHT, chị NTG được trả dần khoản tiền gốc với Ngân hàng.

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

Tại phiên tòa, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý đề nghị của anh ĐHT và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc miễn giảm lãi và trả dần gốc, việc giảm khoản tiền lãi suất nếu nguyên đơn chấp nhận sẽ được thực hiện trong quá trình thi hành án.

*\*. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ phát biểu quan điểm:*

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 pháp luật. Nguyên đơn thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của pháp luật. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa 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, các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị:

+ *Về khoản tiền nợ:* Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn - Ngân hàng A về yêu cầu buộc vợ chồng anh ĐHT, chị NTG phải thanh toán cho Ngân hàng A toàn bộ nợ gốc, nợ lãi và các khoản phát sinh liên quan đến 02 Hợp đồng tín dụng tính đến hết ngày 18/8/2018 tổng số tiền là 1.552.076.484 đồng. Trong đó: Tiền gốc là 1.128.999.955 đồng; tiền lãi là 423.076.529 đồng (*Trong đó: Lãi Trong hạn là 353.928.607 đồng; lãi quá hạn là 69.147.922 đồng*).

+ *Về lãi suất:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về việc tiếp tục tính lãi theo lãi suất đã thỏa thuận trong 02 Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 19/8/2018 cho đến khi vợ chồng anh ĐHT, chị NTG thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng A.

+ *Về xử lý tài sản bảo đảm:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng A được quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp trong trường hợp vợ chồng anh ĐHT, chị NTG không trả được nợ cho Ngân hàng A.

+ *Về án phí:* Bị đơn 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. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng A.

### **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 sự vắng mặt của bị đơn:

Tại phiên tòa, bị đơn (anh ĐHT, chị NTG) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt, ông ĐHT1, bà TTT2, anh ĐHT3 có đơn xin vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 28 Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết:

Ngày 18/8/2015, Ngân hàng A - Chi nhánh Hà Nội – Phòng giao dịch Hoàng Cầu với vợ chồng anh ĐHT, chị NTG đã ký kết 02 Hợp đồng tín dụng với số tiền vay là 1.200.000.000 đồng với mục đích vay là tiêu dùng và sửa nhà. Ngân hàng A đã giải ngân cho vợ chồng anh ĐHT, chị NTG số tiền vay là 1.200.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, vợ chồng anh ĐHT, chị NTG đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết. Ngân hàng A khởi kiện tại Tòa án để yêu cầu vợ chồng anh

ĐHT, chị NTG thanh toán khoản nợ. Quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp Dân sự nên việc thụ lý, giải quyết của Tòa án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015. Bị đơn – Vợ chồng anh ĐHT, chị NTG cư trú tại , huyện Chương Mỹ nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ.

[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 vợ chồng anh ĐHT đều xác nhận toàn bộ nội dung thỏa thuận tín dụng theo 02 Hợp đồng tín dụng là Hợp đồng tín dụng số 3897/15/TD-TT/II.25 và Hợp đồng tín dụng số 3898/15/TD-TT/II.25 cùng ngày 18/8/2015 và 02 Giấy nhận nợ. Cụ thể: Giấy nhận nợ số 3897/15/TD-TT/II.25.01 ngày 19/8/2015 giải ngân số tiền 1.000.000.000 đồng và Giấy nhận nợ số 3898/15/TD-TT/II.25.01 ngày 19/8/2015 giải ngân số tiền 200.000.000 đồng. Tổng số tiền vợ chồng anh ĐHT, chị NTG được giải ngân theo 02 Giấy nhận nợ nêu trên là 1.200.000.000 đồng. Về số tiền đã được giải ngân theo 02 Giấy nhận nợ nêu trên vợ chồng anh ĐHT + chị NTG đều thừa nhận.

[2.2]. Xét tính pháp lý của 02 Hợp đồng tín dụng và nghĩa vụ thanh toán nợ: Hợp đồng tín dụng số 3897/15/TD-TT/II.25 và Hợp đồng tín dụng số 3898/15/TD-TT/II.25 cùng ngày 18/8/2015 và 02 Giấy nhận nợ nêu trên được các bên (*vợ chồng anh ĐHT, chị NTG và Ngân hàng A*) thừa nhận, Hợp đồng các bên 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. Vợ chồng anh ĐHT, chị NTG đã vi phạm thỏa thuận đã ký kết trong 02 Hợp đồng tín dụng đã ký. Vì vậy, Ngân hàng A khởi kiện buộc bên vay là vợ chồng anh ĐHT + chị NTG phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ khoản tiền gốc còn nợ và tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán là có căn cứ.

Anh ĐHT thừa nhận, tính đến ngày 30/03/2017, vợ chồng anh ĐHT, chị NTG còn nợ Ngân hàng A tổng số tiền của 02 Hợp đồng tín dụng gồm: Nợ gốc: 1.128.999.955 đồng (*trong đó nợ gốc quá hạn là 118.999.955 đồng*), nợ lãi: 127.909.214 đồng. Tổng cộng: 1.256.909.169 đồng. Nguyên đơn - Ngân hàng A xuất trình đầy đủ bảng kê tính khoản tiền còn nợ (gốc, lãi) tính đến hết ngày 18/8/2018. Do vậy, cần buộc vợ chồng anh ĐHT, chị NTG phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng A số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 18/8/2018 tổng số tiền là 1.552.076.484 đồng. Trong đó: Tiền gốc là 1.128.999.955 đồng; tiền lãi là 423.076.529 đồng (*Trong đó: Lãi Trong hạn là 353.928.607 đồng; lãi quá hạn là 69.147.922 đồng*). Vợ chồng anh ĐHT, chị NTG phải tiếp tục chịu lãi theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày

19/8/2018 cho đến khi thanh toán xong khoản tiền nợ gốc cho Ngân hàng A.

[2.3]. Về tài sản bảo đảm: Biện pháp bảo đảm tiền vay được quy định tại khoản 2 Điều 6 – Biện pháp bảo đảm nghĩa vụ trả nợ vay của 02 Hợp đồng tín dụng và nội dung chi tiết được thực hiện theo Điều 3 của Hợp đồng thế chấp số 4022/15/TC-TT/II.25 công chứng số 5722.2015/HĐTC quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/08/2015 tại văn phòng công chứng số 04, Thành phố Hà Nội giữa bên thế chấp là anh ĐHT, đối tượng bảo đảm tín dụng là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 000, tờ bản đồ số 1, diện tích 255.7m<sup>2</sup> (Trong đó: 98,7m<sup>2</sup> đất ở; 157m<sup>2</sup> đất lưu không) tại địa chỉ: thôn , huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00435 do UBND huyện Chương Mỹ, Hà Nội cấp ngày 12/08/2013 cho anh ĐHT)

[2.4]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng thế chấp số 4022/15/TC-TT/II.25 công chứng số 5722.2015/HĐTC quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 18/08/2015 tại văn phòng công chứng số 04, Thành phố Hà Nội giữa bên thế chấp là anh ĐHT với bên nhận thế chấp là Ngân hàng A: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên có nội dung và hình thức tuân thủ đúng quy định tại Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005 và 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 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 xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp vợ chồng anh ĐHT, chị NTG không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng là có căn cứ nên được chấp nhận. Trong trường hợp vợ chồng anh ĐHT, chị NTG không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng A, Ngân hàng A có quyền đề nghị Cơ quan T hi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên , xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ: Trên thửa đất thế chấp có vợ chồng anh ĐHT, chị NTG và 02 con là cháu ĐHH và cháu ĐHN. Ngoài ra còn có vợ chồng ông ĐHT1, bà TTT2; vợ chồng anh ĐHT3, chị TTL và con là cháu ĐHBK; vợ chồng anh ĐHT4, chị ĐTQ và con là cháu ĐHK1 sống tại thửa đất bên cạnh (do hai thửa đất thông với nhau). Theo đó vợ chồng anh ĐHT, chị NTG và 02 con là cháu Hiếu và cháu Nghĩa cùng với Ông ĐHT1, bà TTT2, anh ĐHT3, chị TTL và con là cháu Khiêm; vợ chồng anh ĐHT4, chị ĐTQ và con là cháu Khang 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 các tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, vợ chồng anh ĐHT, chị NTG phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng A.

[3]. Về án phí.

+ Vợ chồng anh ĐHT, chị NTG phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán trả Ngân hàng A là 58.562.295 đồng (*Năm mươi tám triệu, năm trăm sáu mươi hai nghìn, hai trăm chín mươi lăm đồng*).

+ Ngân hàng A được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền 24.000.000 đồng (*Hai mươi bốn triệu đồng*) dự phí đã nộp (*theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0003444 ngày 12/6/2018*) 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, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 342, 343, 355, 357, 471, 474, 476 và các Điều từ 715 đến 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

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

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

Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003; 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 A đối với vợ chồng anh ĐHT, chị NTG 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 vợ chồng anh ĐHT, chị NTG phải trả cho Ngân hàng A tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 18/8/2018 là 1.552.076.484 đồng (*Một tỷ, năm trăm sáu mươi hai triệu, không trăm bảy mươi sáu nghìn, bốn trăm tám mươi bốn đồng*). Trong đó: Tiền gốc là 1.128.999.955 đồng (*Một tỷ, một trăm hai mươi tám triệu, chín trăm chín mươi chín nghìn, chín trăm năm mươi lăm đồng*); tiền lãi là 423.076.529 đồng (*Bốn trăm hai mươi ba triệu, không trăm bảy mươi sáu nghìn, năm trăm hai mươi chín đồng*) (*Trong đó: Lãi Trong hạn là 353.928.607 đồng; lãi quá hạn là 69.147.922 đồng*).

Vợ chồng anh ĐHT, chị NTG phải tiếp tục chịu lãi kể từ ngày 19/8/2018 theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 3897/15/TD-TT/II.25 và Hợp đồng tín dụng số 3898/15/TD-TT/II.25 cùng ngày 18/8/2015 cho đến khi vợ chồng anh ĐHT,

chị NTG thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng A.

**3.** Trong trường hợp vợ chồng anh ĐHT, chị NTG không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng A có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 000, tờ bản đồ số 1, diện tích 255.7m<sup>2</sup> (Trong đó: 98,7m<sup>2</sup> đất ở; 157m<sup>2</sup> đất lưu không) tại địa chỉ: thôn, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00435 do UBND huyện Chương Mỹ, Hà Nội cấp ngày 12/08/2013 cho anh ĐHT) để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 18/8/2018 tổng số tiền là: 1.552.076.484 đồng. Trong đó: Tiền gốc là 1.128.999.955 đồng; tiền lãi là 423.076.529 đồng (Trong đó: Lãi Trong hạn là 353.928.607 đồng; lãi quá hạn là 69.147.922 đồng).

Theo đó: Vợ chồng anh ĐHT, chị NTG và 02 con là cháu ĐHH và cháu ĐHN (con anh ĐHT + chị NTG), ông ĐHT1, bà TTT2 (bố mẹ anh ĐHT); vợ chồng anh ĐHT3, chị TTL và con là cháu ĐHBK; vợ chồng anh ĐHT4, chị ĐTQ và con là cháu ĐHK1 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 các tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, vợ chồng anh ĐHT, chị NTG phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng A.

**4. Về án phí:**

+ Vợ chồng anh ĐHT, chị NTG phải chịu 58.562.295 đồng (Năm mươi tám triệu, năm trăm sáu mươi hai nghìn, hai trăm chín mươi lăm đồng) án phí Dân sự sơ thẩm.

+ Ngân hàng A được hoàn trả số tiền 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng) dự phí đã nộp (theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0003444 ngày 12/6/2018) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Trở lại 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 cũng có thể 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 A được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

+ Anh ĐHT, chị NTG, ông ĐHT1, bà TTT2, anh ĐHT3, chị TTL, anh ĐHT4, chị ĐTQ vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ tại nơi cư trú.

## 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 TÒA

**Nguyễn Hoàng Long**





