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: **17**/2019/KDTM-ST
Ngày: 08-10-2019
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

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 nhân dân huyện Chương Mỹ.

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

Ngày 08 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh Thương mại thụ lý số 29/2019/TLST–KDTM ngày 09/7/2019 về *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2019/QĐXXST-KDTM ngày 09/9/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2019/QĐST-KDTM ngày 19/9/2019 giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Ngân hàng T (gọi tắt là Ngân hàng T).

Địa chỉ: quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội.

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

Người đại diện theo ủy quyền: Bà PTN - Chức vụ: Giám đốc Xử lý nợ *(Theo Quyết định ủy quyền số 1218/2017/QĐ-HĐQT ngày 27/9/2017).*

Bà PTN ủy quyền cho ông LVP *(Theo Giấy ủy quyền số 639/2019/UQ-TCB ngày 27/6/2019).*

**** Bị đơn:*** Bà LTK, sinh năm 1971 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân HK.

Cư trú tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội.

**** <u>Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan</u>:***

I. Hộ gia đình ông LVT1, bà NTH gồm:

1. Ông LVT1, sinh năm 1975 *(chết ngày 12/5/1916)*
2. Bà NTH, sinh năm 1978 *(vợ ông T1)*
3. Cháu LTTT2, sinh năm 2003 *(con ông T1 + bà H)*
4. Cháu LTTH1, sinh năm 2005 *(con ông T1 + bà H)*

5. Cháu LTM, sinh năm 2011 *(con ông T1 + bà H)*

6. Cháu LĐT3, sinh năm 2014 *(con ông T1 + bà H)*

Người đại diện theo pháp luật của cháu LTTT2, cháu LTTH1, cháu LTM, cháu LĐT3 là chị NTH (mẹ đẻ các cháu).

Cùng cư trú tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

II. Hộ gia đình ông LVS, bà NTL gồm:

1. Ông LVS, sinh năm 1978

2. Bà NTL, sinh năm 1976 *(vợ ông S)*

3. Anh LVQ, sinh năm 1997 *(con ông S + bà L)*

4. Chị LTV, sinh năm 1999 *(con ông S + bà L)*

5. Cháu LVK1, sinh năm 2004 *(con ông S + bà L)*

Người đại diện theo pháp luật của cháu LVK1 là ông LVS và bà NTL (bố mẹ đẻ các cháu).

Cùng cư trú tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

III. Hộ gia đình ông NVP1, bà PTS1 gồm:

01. Ông NVP1, sinh năm 1957

02. Bà PTS1, sinh năm 1958 *(vợ ông P1)*

03. Anh NVT3, sinh năm 1984 *(con ông P1 + bà S1)*

04. Chị NTT4, sinh năm 1985 *(Vợ anh T3)*

05. Anh NVK2, sinh năm 1988 *(con ông P1 + bà S1)*

06. Chị LTKH2, sinh năm 1994 *(Vợ anh K2)*

07. Cháu NTA1, sinh năm 2008 *(con anh T3 + chị T4)*

08. Cháu NTP2, sinh năm 2009 *(con anh T3 + chị T4)*

Người đại diện theo pháp luật của cháu NTA1, cháu NTP2 là anh NVT3 và chị NTT4 (bố mẹ đẻ các cháu).

09. Cháu NDA2, sinh năm 2016 *(con anh K2 + chị H2)*

10. Cháu NMA3, sinh năm 2018 *(con anh K2 + chị H2)*

Người đại diện theo pháp luật của cháu NDA2 và cháu NMA3 là anh NVK2 và chị LTKH2 (bố mẹ đẻ các cháu).

Cùng cư trú tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

IV. Hộ gia đình Bà PTK3 gồm:

1. Bà PTK3, sinh năm 1953

2. Anh NVĐ, sinh năm 1973 *(con bà K3)*

3. Chị NTB, sinh năm 1976 *(vợ anh Đ)*

4. Anh NVĐ1, sinh năm 1996 *(con anh Đ + chị B)*

5. Cháu NTU, sinh năm 2002 *(con anh Đ + chị B)*

6. Cháu NTN, sinh năm 2004 *(con anh Đ + chị B)*

7. Cháu NTN1, sinh năm 2015 *(con anh Đ + chị B)*

Người đại diện theo pháp luật của cháu NTU, cháu NTN và cháu NTN1 là chị NTB (mẹ đẻ các cháu).

Cư trú tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

V. Ông LVT1 *(sinh năm 1975 - chết ngày 12/5/1916).*

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông LVT1 bao gồm:

1. Bà NTH, sinh năm 1978 *(vợ ông T1)*

2. Cháu NTTT5, sinh năm 2003 *(con ông T1 + bà H)*

3. Cháu LTTH1, sinh năm 2005 *(con ông T1 + bà H)*

4. Cháu LTM, sinh năm 2011 *(con ông T1 + bà H)*

5. Cháu LĐT3, sinh năm 2014 *(con ông T1 + bà H)*

Cùng cư trú tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của cháu LTTT2, cháu LTTH1, cháu LTM, cháu LĐT3 là chị NTH (mẹ đẻ các cháu).

6. Ông LTB1 *(sinh năm 1955 – chết năm 2017)*

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông LTB1:

6.1. Bà NTB2, sinh năm 1957 *(vợ ông B1).*

6.2. Anh LVS, sinh năm 1978 *(con ông B1).*

Cư trú tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội.

6.3. Anh LVV, sinh năm 1981*(con ông B1).*

HKTT: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội.

Hiện đang chấp hành án tại Trại giam số 6 có địa chỉ tại xã Hạnh Lâm, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An.

6.4. Chị LTN2, sinh năm 1985 *(con ông B1).*

Cư trú tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội.

6.5. Anh LVQ, sinh năm 1988 *(con ông B1).*

Cư trú tại: thôn Trung Cao,xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội.

6.6. Chị LTH2, sinh năm 1991 *(con ông B1).*

Cư trú tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội.

Tại phiên tòa:

+ Ông LVP là người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn - Ngân hàng T, Bị đơn – Bà LTK - Chủ Doanh nghiệp tư nhân HK, ông NVP1, bà PTK3 đều có mặt.

+ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: Chị NTH, bà NTB2, anh LVQ, chị LTN2, chị LTH2 đều có đơn xin vắng mặt.

+ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: Anh LVV, anh LVS, chị NTL có ý kiến xin được vắng mặt.

+ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: Anh LVQ, chị LTV *(Hộ anh S, chị L);* bà PTS1, anh LVT3, chị NTT4, anh NVK2, chị LTKH2 *(Hộ ông P1, bà S1)*; anh NVĐ, chị NTB, anh NVĐ1 *(Hộ bà K3)* đều vắng mặt không có lý do.

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 T (gọi tắt là Ngân hàng T) - ông LVP trình bày:*

1. Về thỏa thuận tín dụng và nội dung Hợp đồng tín dụng:

Ngày 23/4/2012, giữa Doanh nghiệp Tư nhân HK do bà LTK làm chủ và Ngân hàng T ký kết Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 815/HĐHMTD/TCB ngày 23/4/2012 với giá trị hạn mức tín dụng được cấp là 10.000.000.0000 đồng *(Mười tỷ đồng)*. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh hàng nông sản, lãi suất theo từng lần giải ngân.

2. Về biện pháp bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng: *Tài sản bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng nêu trên bao gồm:*

*** Tài sản 1:** Hộ gia đình ông LVT1 và bà NTH đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 09, diện tích 305m^2 *(Trong đó 200m^2 đất ở và 105m^2 đất vườn)* có địa chỉ tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 618981, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01251 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/6/2008)* mang tên Hộ ông LVT1 và bà NTH.

Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba được công chứng số 5238, quyển số 03.2010-TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 10/8/2010 tại Văn phòng Công chứng số 7, Thành phố Hà Nội, được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 16/8/2010.

*** Tài sản 2:** Hộ gia đình ông LVS và bà NTL đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 09, diện tích 230m^2 *(Trong đó 200m^2 đất ở và 30m^2 đất vườn)* có địa chỉ tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 618988, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01229 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/6/2008)* mang tên Hộ ông LVS và bà NTL.

Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba được công chứng số 6528, quyển số 04.2010-TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 02/10/2010 tại Văn phòng Công chứng số 7, Thành phố Hà Nội, được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 04/10/2010.

*** Tài sản 3:** Hộ gia đình ông NVP1 và bà PTS1 đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 09, diện tích 578 m^2 *(đất ở 200 m^2; đất vườn 378 m^2)* có địa chỉ tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 125733, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01220 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/6/2008)* mang tên Hộ ông NVP1 và bà PTS1.

Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba được công chứng số 2155, quyển số 02-TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 09/4/2011 tại Văn phòng Công chứng số 7, Thành phố Hà Nội, được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 18/4/2011.

*** Tài sản 4:** Bà PTK3 đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 09, diện tích 450 m^2 *(đất ở 200 m^2; đất vườn 250 m^2)* có địa chỉ tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 125730, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01206 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/6/2008)* mang tên bà PTK3.

Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba được công chứng số 984.2012/HĐTC-TCB ngày 19/7/2012 tại Văn phòng Công chứng Thăng Long, Thành phố Hà Nội, được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 20/7/2012.

3. Quá trình thực hiện hợp đồng:

Thực hiện Hợp đồng tín dụng đã ký, Ngân hàng T đã giải ngân tổng số tiền **2.850.000.000** đồng *(Hai tỷ, tám trăm năm mươi triệu đồng)* cho bà LTK - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK. Cụ thể các lần giải ngân bằng các Khế ước nhận nợ sau:

*** Ngày 05/5/2012**, Ngân hàng T đã giải ngân cho bà LTK - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK số tiền 1.000.000.000 đồng *(Một tỷ đồng)* theo Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 815-05 ngày 05/5/2012.

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh nông sản.
- Lãi suất vay: 15%/năm.
- Thời hạn vay: 05 tháng; ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là ngày 05/10/2012 *(trả lãi vào ngày 21 hàng tháng).*

*** Ngày 10/5/2012,** Ngân hàng T đã giải ngân cho bà LTK - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK số tiền 850.000.000 đồng *(Tám trăm năm mươi triệu đồng)* theo Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 815-06 ngày 10/5/2012.

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh nông sản.
- Lãi suất vay: 15%/năm.
- Thời hạn vay: 05 tháng; ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là ngày 10/10/2012 *(trả lãi vào ngày 21 hàng tháng)*

*** Ngày 02/7/2012,** Ngân hàng T đã giải ngân cho bà LTK - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK số tiền 1.000.000.000 đồng *(Một tỷ đồng)* theo Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 815-09 ngày 02/7/2012.

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh nông sản.
- Lãi suất vay: 15%/năm.
- Thời hạn vay: 05 tháng; ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là ngày 02/12/2012 *(trả lãi vào ngày 21 hàng tháng).*

Tổng cộng 03 lần Ngân hàng T giải ngân cho bà LTK - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK số tiền là: **2.850.000.000** đồng *(Hai tỷ, tám trăm năm mươi triệu đồng).*

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, bà LTK - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK mới trả được cho Ngân hàng T tính đến ngày 18/7/2019 số tiền là: Tiền gốc 0 đồng; tiền lãi tổng cộng của 03 Khế ước nhận nợ là 303.394.936 đồng *(Trong đó: Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 815-05 ngày 05/5/2012 số tiền lãi đã trả là 119.243.854 đồng; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 815-06 ngày 10/5/2012 số tiền lãi đã trả là 98.987.446 đồng; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 815-09 ngày 02/7/2012 số tiền lãi đã trả là 85.163636 đồng).*

Sau đó, bà LTK - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng T nên khoản vay trên bị chuyển nợ quá hạn.

Tạm tính đến hết ngày 18/7/2019, dư nợ của bà LTK - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK tại Ngân hàng T tổng số tiền là **7.241.706.143** đồng. Trong đó: Nợ gốc là 2.850.000.000 đồng; Nợ lãi là 4.391.706.143 đồng *(Trong đó: Lãi trong hạn là 186.666.667 đồng; lãi quá hạn 3.939.781.243 đồng; lãi phạt là 265.258.233 đồng).*

4. Nội dung yêu cầu khởi kiện: Ngân hàng T đề nghị Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội:

+ Buộc bà LTK - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK phải thanh toán cho Ngân hàng T tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 18/7/2019 là: **7.241.706.143** đồng. Trong đó: Nợ gốc là 2.850.000.000 đồng; Nợ lãi là 4.391.706.143 đồng *(Trong đó: Lãi trong hạn là 186.666.667 đồng; lãi quá hạn 3.939.781.243 đồng; lãi phạt là 265.258.233 đồng)*. Bà LTK - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng T tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 815/HĐHMTD/TCB và các Khế ước và kể từ ngày 19/7/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

+ Bà LTK - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK phải trả cho Ngân hàng T tiền phạt vi phạm hợp đồng theo thỏa thuận tại điểm 13.4.1 khoản 13.4 Điều 13 của Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 815/HĐHMTD/TCB với mức phạt vi phạm hợp đồng là 2% giá trị hợp đồng là 2% x 2.850.000.000 đồng = 57.000.000 đồng.

+ Trong trường hợp bà LTK - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng T, Ngân hàng T có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm cho khoản nợ của bà LTK - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK để thu hồi nợ cho Ngân hàng T đối với từng tài sản bảo đảm như sau:

- Tài sản 01: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 09, diện tích 305m^2 có địa chỉ tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 618981, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 01251 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/6/2008)* mang tên Hộ ông LVT1 và bà NTH.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ tạm tính đến hết ngày 18/7/2019 là: **1.290.472.035** đồng *(trong đó nợ gốc: 507.870.000 đồng; nợ lãi: 782.602.035 đồng)* và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 815/HĐHMTD/TCB ngày 23/4/2012 trên số nợ gốc từ ngày 19/7/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Tài sản 02: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 09, diện tích 230m^2 có địa chỉ tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 618988, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 01229 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/6/2008)* mang tên Hộ ông LVS và bà NTL.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ tạm tính đến hết ngày 18/7/2019 là: **1.206.468.243** đồng *(trong đó nợ gốc: 474.810.000 đồng; nợ lãi: 731.658.243 đồng)* và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số

815/HĐHMTD/TCB ngày 23/4/2012 trên số nợ gốc từ ngày 19/7/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Tài sản 03: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 09, diện tích 578 m^2 *(đất ở 200 m^2; đất vườn 378 m^2)* có địa chỉ tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 125733, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 01220 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/6/2008)* mang tên Hộ ông NVP1 và bà PTS1.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ tạm tính đến hết ngày 18/7/2019 là: **3.716.443.593** đồng *(trong đó nợ gốc: 1.462.620.000 đồng; nợ lãi: 2.253.823.593 đồng)* và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 815/HĐHMTD/TCB ngày 23/4/2012 trên số nợ gốc từ ngày 19/7/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Tài sản 04: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 09, diện tích 450 m^2 (đất ở 200 m^2; đất vườn 250 m^2) có địa chỉ tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 125730, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 01206 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/6/2008)* mang tên bà PTK3.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ tạm tính đến hết ngày 18/7/2019 là: **1.028.322.272** đồng *(trong đó nợ gốc: 404.700.000 đồng; nợ lãi: 623.622.272 đồng)* và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 815/HĐHMTD/TCB ngày 23/4/2012 trên số nợ gốc từ ngày 19/7/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

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 LTK - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK đối với Ngân hàng T. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà LTK - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng T.

**** Bị đơn – bà LTK là chủ Doanh nghiệp tư nhân HK trình bày:***

Bà LTK thừa nhận ngày 23/4/2012 Doanh nghiệp Tư nhân HK do bà làm chủ và Ngân hàng T - Chi nhánh Hà Tây ký kết Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 815/HĐHMTD/TCB ngày 23/4/2012 với giá trị hạn mức tín dụng là 10.000.000.0000 đồng *(Mười tỷ đồng)*. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh hàng nông sản, lãi suất theo từng lần giải ngân.

Bà thừa nhận Doanh nghiệp tư nhân HK do bà làm chủ đã được Ngân hàng T giải ngân tổng số tiền **2.850.000.000** đồng *(Hai tỷ, tám trăm năm mươi triệu đồng)* như người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng T trình bày. Cụ thể các lần giải ngân như sau:

*** Ngày 05/5/2012,** Ngân hàng T đã giải ngân cho bà số tiền 1.000.000.000 đồng *(Một tỷ đồng)* theo Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 815-05 ngày 05/5/2012.

*** Ngày 10/5/2012,** Ngân hàng T đã giải ngân cho bà số tiền 850.000.000 đồng *(Tám trăm năm mươi triệu đồng)* theo Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 815-06 ngày 10/5/2012.

*** Ngày 02/7/2012,** Ngân hàng T đã giải ngân cho bà số tiền 1.000.000.000 đồng *(Một tỷ đồng)* theo Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 815-09 ngày 02/7/2012.

Mục đích vay, lãi suất vay, thời hạn vay, ngày trả lãi hàng tháng như người đại diện Nguyên đơn trình bày

Tổng cộng 03 lần giải ngân tổng số tiền là **2.850.000.000** đồng *(Hai tỷ, tám trăm năm mươi triệu đồng).*

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên bao gồm:

- Hộ gia đình ông LVT1 và bà NTH đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 09, diện tích 305m^2 có địa chỉ tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

- Hộ gia đình ông LVS và bà NTL đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 09, diện tích 230m^2 có địa chỉ tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

- Hộ gia đình ông NVP1 và bà PTS1 đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 09, diện tích 578 m^2 có địa chỉ tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

- Bà PTK3 đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 09, diện tích 450 m^2 có địa chỉ tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng do tình hình kinh doanh gặp khó khăn nên Doanh nghiệp Tư nhân HK do bà làm chủ đã không T1 hiện trả nợ theo như cam kết.

Nay Ngân hàng T khởi kiện yêu cầu: Buộc bà là Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK phải thanh toán cho Ngân hàng T tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 04/5/2019 là 7.099.362.393 đồng *(Trong đó: Nợ gốc là 2.850.000.000 đồng; nợ lãi là 4.249.362.393 đồng)* và Doanh nghiệp Tư nhân HK phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng T tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 815/HĐHMTD/TCB và các Khế ước nhận nợ kể từ ngày 05/5/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ và yêu cầu bà phải trả cho Ngân hàng T tiền phạt vi phạm hợp đồng, số tiền là 57.000.000 đồng theo thỏa thuận tại Điểm 13.4.1 Khoản 13.4 Điều 13 Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 815/HĐHMTD/TCB.

Trong trường hợp bà không trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng T thì Ngân hàng T có quyền xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ và phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng T.

Bà xác nhận khoản nợ của Doanh nghiệp Tư nhân HK với Ngân hàng T số tiền tạm tính đến ngày 04/5/2019 là 7.099.362.393 đồng *(Trong đó: Nợ gốc là 2.850.000.000 đồng; nợ lãi là 4.249.362.393 đồng).*

Bà đề nghị phía Ngân hàng T miễn giảm toàn bộ khoản nợ lãi và cho bà được trả dần khoản tiền nợ gốc vì điều kiện kinh doanh hiện rất khó khăn.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng T về việc phát mại các tài sản thế chấp thì bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với khoản tiền vay của bà với Ngân hàng T trong vụ án này là do bà với tư cách là chủ Doanh nghiệp đứng ra vay để kinh doanh, khoản vay không liên quan gì đến chồng bà (ông Nguyễn Hữu Hai) và các con bà.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông NVP1 đại diện cho hộ gia đình ông NVP1, bà Phạm Thị Sang có bản tự khai trình bày:*

Do có quan hệ họ hàng nên khi bà LTK cần vốn để kinh doanh, hộ gia đình ông đã đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất để bà Khanh vay vốn tại Ngân hàng. Ngày 09/4/2012, hộ gia đình ông do ông là người đại diện theo ủy quyền đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba được công chứng số 2155, quyển số 02-TP/CC-SCC/HĐGĐ tại Văn phòng Công chứng số 7, Thành phố Hà Nội, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 18/4/2011 để cho bà Khanh vay vốn tại Ngân hàng T.

Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 09, diện tích 578 m^2 (đất ở 200 m^2; đất vườn 378 m^2) có địa chỉ tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 125733, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01220 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/6/2008)* mang tên hộ ông NVP1 và bà PTS1.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng do tình hình kinh doanh gặp khó khăn nên bà Khanh đã không T1 hiện trả nợ theo như cam kết.

Nay Ngân hàng T khởi kiện bà Khanh tại Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ để yêu cầu trả khoản tiền còn nợ. Ông đề nghị phía Ngân hàng T miễn giảm toàn bộ khoản nợ lãi và cho bà Khanh được trả dần khoản tiền nợ gốc và không phát mại tài sản thế chấp vì ngoài tài sản đã thế chấp gia đình ông không còn nơi ở nào khác.

Đối với tài sản trên đất: Từ khi thế chấp đến nay, gia đình ông không xây dựng công trình gì thêm, không cho ai thuê, mượn hay ở nhờ.

Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/6/2008, hộ gia đình ông gồm có các thành viên: Ông (NVP1), bà PTS1 *(vợ ông)*, con trai là anh NVT3 và anh NVK2, chị NTT4, *(vợ anh T3)*; cháu NTA1 *(con anh T3 + chị T4)*. Ngoài ra không có ai khác.

Tại thời điểm hiện tại những người đang sinh sống trên đất bao gồm: Ông *(NVP1)*, bà PTS1 *(vợ ông)*, con trai là anh NVT3 và anh NVK2, chị NTT4 *(vợ anh T3)*; cháu NTA1 và cháu NTP2 (con anh T3 + chị T4), chị LTKH2 *(vợ anh K2)*, cháu NDA2 và cháu NMA3 *(con anh K2 + chị H2)*. Ngoài ra không còn ai khác sinh sống trên đất.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà PTK3 đại diện cho hộ gia bà K3 có bản tự khai trình bày:*

Do có quan hệ họ hàng nên khi bà Khanh cần vốn để kinh doanh, bà đã đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất do bà đứng tên để bà Khanh vay vốn tại Ngân hàng. Ngày 19/7/2012, bà đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba được công chứng số 984.2012/HĐTC-TCB ngày 19/7/2012 tại Văn phòng Công chứng Thăng Long, Thành phố Hà Nội để cho bà Khanh vay vốn tại Ngân hàng T.

Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 157, tờ bản đồ số 09, diện tích 450 m^2 *(đất ở 200 m^2; đất vườn 250 m^2)* có địa chỉ tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 125730, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 01206 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/6/2008).* Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba được công chứng số 984.2012/HĐTC-TCB ngày 19/7/2012 tại Văn phòng Công chứng Thăng Long, Thành phố Hà Nội, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 20/7/2012.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do tình hình kinh doanh gặp khó khăn nên bà Khanh đã không T1 hiện trả nợ theo như cam kết. Nay Ngân hàng T khởi kiện yêu cầu bà Khanh phải thanh toán cho Ngân hàng T. Trong trường hợp bà Khanh không trả nợ cho Ngân hàng T thì Ngân hàng T sẽ xử lý, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Bà đề nghị phía Ngân hàng T miễn giảm toàn bộ khoản nợ lãi và cho bà Khanh được trả dần khoản tiền nợ gốc và tạo điều kiện không phát mại tài sản thế chấp vì ngoài tài sản đã thế chấp gia đình bà không còn nơi ở nào khác.

Đối với tài sản trên đất: Từ khi thế chấp đến nay gia đình bà không xây dựng công trình gì thêm, không cho ai thuê, mượn hay ở nhờ.

Những người hiện đang sinh sống trên đất: Bà *(PTK3)*, anh NVĐ *(con trai)*; chị NTB *(vợ anh Đ)* và 04 cháu là: Anh NVĐ1, cháu NTU, cháu NTN và cháu NTN1 *(các con anh Đ + chị B)*. Ngoài ra không còn ai khác sinh sống trên đất.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà NTH đại diện cho hộ gia ông LVT1 (đã chết năm 2016), bà NTH đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông LVT1 có bản tự khai trình bày:*

Do có quan hệ họ hàng với bà LTK nên khi bà Khanh cần vốn để kinh doanh, gia đình bà đã thế chấp quyền sử dụng đất của gia đình để bà Khanh vay vốn tại Ngân hàng. Năm 2012 vợ chồng bà đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản tại Văn phòng Công chứng để cho bà Khanh vay vốn tại Ngân hàng T.

Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất của gia đình có địa chỉ tại xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Chương Mỹ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do tình hình kinh doanh gặp khó khăn nên bà Khanh đã không T1 hiện trả nợ theo như cam kết. Nay Ngân hàng T khởi kiện yêu cầu bà Khanh phải thanh toán trả nợ. Trong trường hợp bà Khanh không trả nợ thì Ngân hàng T sẽ xử lý, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Bà đề nghị phía Ngân hàng T miễn giảm toàn bộ khoản nợ lãi và cho bà Khanh được trả dần khoản tiền nợ gốc và bà đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện không phát mại tài sản thế chấp vì ngoài tài sản đã thế chấp gia đình bà không còn nơi ở nào

khác.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông LVS + bà NTL đại diện cho hộ gia ông S + bà L, ông LVS đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông LTB1, tại biên bản ghi lời khai ngày 21/8/2019 ông LVS trình bày:*

Ông LVS, bà NTL thừa nhận vào năm 2012 gia đình có thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 09, diện tích 230m^2 có địa chỉ tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 618988, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 01229 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/6/2008)* mang tên Hộ ông LVS và bà NTL để cho bà LTK vay vốn tại Ngân hàng T. Nay bà Khanh chưa có điều kiện trả nợ, anh chị đề nghị Ngân hàng T giãn thời gian trả nợ cho bà Khanh, miễn giảm lãi suất cho bà Khanh và cho bà Khanh trả dần khoản tiền nợ gốc và không phát mại tài sản thế chấp của gia đình, vì ngoài tài sản là nhà đất đã thế chấp thì gia đình không có nơi ở nào khác.

Anh LVS trình bày: Bố anh là ông LTB1 *(sinh năm 1955 – chết năm 2017)* có 02 vợ. Vợ cả là bà Nguyễn Thị Giữa *(đã chết từ lâu)* và bố anh sinh được 04 người con bao gồm: Anh LVT1 *(sinh năm 1975 – chết năm 2016),* anh *(LVS),* anh LVV, sinh năm 1980 hiện đang chấp hành án tại Trại giam *(do bị Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ xét xử về tội "Mua bán trái phép chất ma túy")* và chị LTN2.

Sau khi mẹ anh là bà Nguyễn Thị Giữa chết, bố anh là ông LTB1 chung sống với bà NTB2 *(bà Bảy là em ruột của bà Giữa – mẹ anh)* và sinh được 02 con chung là anh LVQ và chị LTH2, trước đó bà Bảy không có con riêng nào khác.

** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông LTB1 (người kế thừa quyền và nghĩa vụ của anh LVT1) là bà NTB2 tại biên bản ghi lời khai ngày 21/8/2019 trình bày:*

Bà là em ruột của bà Nguyễn Thị Giữa *(vợ ông LTB1),* sau khi bà Giữa chết thì bà kết hôn với ông LTB1 vào năm 1987, khi kết hôn thì gia đình có tổ chức đám cưới theo phong tục địa phương chứ bà và ông B1 không đi đăng ký kết hôn. Bà Nguyễn Thị Giữa và ông LTB1 có 04 con chung bao gồm: Anh LVT1, anh LVS, anh LVV, chị LTN2. Bà và ông LTB1 sinh được 02 con chung bao gồm: anh LVQ, chị LTH2. Việc anh LVT1 làm ăn, thế chấp quyền sử dụng đất và quan hệ giữa anh LVT1 và bà LTK như thế nào bà không biết, bà không có liên quan gì và không ký kết gì với anh Thực, bà Khanh và Ngân hàng. Về quyền lợi của bà trong vụ án như thế nào bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông LTB1 (người kế thừa quyền và nghĩa vụ của anh LVT1) là anh LVQ, chị LTN2, chị LTH2 tại biên bản ghi lời khai của Tòa án anh Quang, chị Nga và chị Hằng thống nhất trình bày:*

Anh chị là con của ông LTB1. Việc anh LVT1 làm ăn, thế chấp quyền sử dụng đất và quan hệ giữa anh LVT1 và bà LTK như thế nào thì anh, chị đều không biết, không có liên quan gì và không ký kết gì với anh Thực, bà Khanh và Ngân hàng T. Nếu anh chị có quyền lợi hay nghĩa vụ gì trong việc làm ăn của anh Thực, bà Khanh và Ngân hàng T thì anh, chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Các anh, chị đều bận đi làm nên xin

được vắng mặt trong suốt quá trình tòa án giải quyết vụ án.

** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông LTB1 (người kế thừa quyền và nghĩa vụ của anh LVT1) là anh LVV, tại biên bản ghi lời khai do Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An thực hiện việc ủy thác tại Trại giam số 06 có địa chỉ tại xã Hạnh Lâm, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An, anh LVV trình bày:*

Bố anh là ông LTB1 có 02 vợ. Vợ cả là bà Nguyễn Thị Giữa *(đã chết từ lâu)* có 04 người con bao gồm: Anh LVT1 *(sinh năm 1975 – chết năm 2016)*, anh LVS, anh *(LVV)* và chị LTN2. Năm 1987, mẹ anh là bà Nguyễn Thị Giữa chết, bố anh chung sống với bà NTB2 và sinh được 02 người con là anh LVQ và chị LTH2. Việc anh LVT1 và chị NTH thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất để cho bà Khanh vay tiền Ngân hàng T anh không biết. Nay Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ giải quyết vụ án giữa Ngân hàng T với bà LTK, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và bảo đảm quyền lợi cho anh. Do anh đang phải chấp hành án nên anh đề nghị Tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt anh.

Ngày 05/10/2019, Nguyên đơn - Ngân hàng T có văn bản xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà LTK - Chủ Doanh nghiệp HK phải trả khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng là 57.000.000 đồng và khoản lãi phạt là 265.258.233 đồng.

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

+ Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Nguyên đơn giữ nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà LTK - Chủ Doanh nghiệp HK phải trả khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng là 57.000.000 đồng và khoản lãi phạt là 265.258.233 đồng. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Ngân hàng T) yêu cầu bà LTK - chủ Doanh nghiệp HK phải thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng T tổng số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 18/7/2019 là: **6.976.447.910** đồng. Trong đó: Nợ gốc 2.850.000.000 đồng, nợ lãi 4.126.447.910 đồng *(Trong đó: Lãi trong hạn là 186.666.667 đồng; lãi quá hạn là 3.939.781.243 đồng)* và buộc bà LTK - chủ Doanh nghiệp HK phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 815/HĐHMTD/TCB và các Khế ước nhận nợ kể từ ngày 19/7/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng T.

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

+ Bị đơn - Bà LTK và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông NVP1, bà PTK3 đề đề nghị Ngân hàng T xem xét miễn giảm khoản tiền lãi cho bà Khanh và cho bà Khanh trả dân khoản tiền gốc để giải chấp từng khối tài sản đã thế chấp.

**** 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 thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy

định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ 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 và bị đơn; ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện về khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng và khoản lãi phạt của Ngân hàng T. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu buộc bà LTK - Chủ Doanh nghiệp HK phải thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng T số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 18/7/2019 là: **6.976.447.910** đồng. Trong đó: Nợ gốc 2.850.000.000 đồng, nợ lãi 4.126.447.910 đồng *(Trong đó: Lãi trong hạn là 186.666.667 đồng; lãi quá hạn là 3.939.781.243 đồng)* và buộc bà LTK phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 815/HĐHMTD/TCB và các Khế ước nhận nợ kể từ ngày 19/7/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng T.

- *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 các tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp bà LTK không thanh toán trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng T.

- *Về án phí:* Bị đơn là bà LTK phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với nghĩa vụ phải thanh toán theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn (Ngân hàng T) 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]. Nhận định về tố tụng:

[1.1]. *Về sự vắng mặt của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.*

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn - Ngân hàng T, Bị đơn – Bà LTK - Chủ Doanh nghiệp tư nhân HK, ông NVP1, bà PTK3 đều có mặt; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: Chị NTH, bà NTB2, anh LVQ, chị LTN2, chị LTH2 đều có đơn xin vắng mặt; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: Anh LVV, anh LVS, chị NTL có ý kiến xin được vắng mặt; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: Anh LVQ, chị LTV *(Hộ anh S, chị L);* bà PTS1, anh LVT3, chị NTT4, anh NVK2, chị LTKH2 *(Hộ ông P1, bà S1)*; anh NVĐ, chị NTB, anh NVĐ1 *(Hộ bà K3)* đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ quy định tại điểm b 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:

Ngân hàng T (gọi tắt là Ngân hàng T) khởi kiện yêu cầu bà LTK là chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK thanh toán khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp hợp đồng tín dụng có mục đích kinh doanh nên việc thụ lý, giải quyết của Tòa án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015. Doanh nghiệp Tư nhân HK do bà LTK làm chủ có trụ sở tại xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội nên theo quy định tại điểm b 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, Thành phố Hà Nội.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Xét yêu cầu về quan hệ tín dụng và nghĩa vụ thanh toán nợ:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Ngân hàng T và bên vay là bà LTK - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK đều thừa nhận toàn bộ nội dung thỏa thuận tín dụng theo Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 815/HĐHMTD/TCB ngày 23/4/2012 và bà LTK - chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK thừa nhận đã được Ngân hàng T giải ngân cho vay số tiền **2.850.000.000** đồng *(Hai tỷ, tám trăm năm mươi triệu đồng)* bằng 03 Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ. Cụ thể: Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 815-05 ngày 05/5/2012, số tiền giải ngân 1.000.000.000 đồng *(Một tỷ đồng)*; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 815-06 ngày 10/5/2012, số tiền giải ngân 850.000.000 đồng *(Tám trăm năm mươi triệu đồng)*; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 815-09 ngày 02/7/2012, số tiền giải ngân 1.000.000.000 đồng *(Một tỷ đồng)*. Bà LTK - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK thừa nhận trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng do khó khăn về kinh tế nên đã vi phạm hợp đồng.

Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 815/HĐHMTD/TCB ngày 23/4/2012 và 03 Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ đều được các bên thừa nhận, các bên tự nguyện thỏa thuận ký kết. Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ có hình thức và nội dung phù hợp quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành. Bên vay là bà LTK - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK đã vi phạm thỏa thuận đã ký kết trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ. Theo đó Ngân hàng T khởi kiện yêu cầu bên vay là bà LTK - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK 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 là có căn cứ.

Bà LTK - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK và người đại diện của Ngân hàng T đều thừa nhận từ khi vay bà LTK - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK mới trả được cho Ngân hàng T số tiền tạm tính đến ngày 18/7/2019 là: Tiền gốc 0 đồng; tiền lãi tổng cộng của 03 Khế ước nhận nợ là 303. 394.936 đồng *(Trong đó: Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 815-05 ngày 05/5/2012 số tiền lãi đã trả là 119.243.854 đồng; Khế*

ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 815-06 ngày 10/5/2012 số tiền lãi đã trả là 98.987.446 đồng; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 815-09 ngày 02/7/2012 số tiền lãi đã trả là 85.163.636 đồng). Ngân hàng T xuất trình đầy đủ tài liệu về khoản nợ gốc, bảng kê tính lãi trong hạn, lãi quá hạn tính đến hết ngày 18/7/2019.

Trong quá trình giải quyết vụ án và trước khi mở phiên tòa, Nguyên đơn - Ngân hàng T có văn bản đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng (tương đương với 2% giá trị hợp đồng) là 57.000.000 đồng và khoản lãi phạt là 265.258.233 đồng. Nguyên đơn - Ngân hàng T yêu cầu bà LTK - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK phải trả cho Ngân hàng T tổng số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 18/7/2019 là: **6.976.447.910** đồng. Trong đó: Nợ gốc 2.850.000.000 đồng, nợ lãi 4.126.447.910 đồng *(Trong đó: Lãi trong hạn là 186.666.667 đồng; lãi quá hạn là 3.939.781.243 đồng)*. Xét việc rút khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng và khoản lãi phạt của nguyên đơn là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Do vậy, buộc bà LTK - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng T số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 18/7/2019 tổng số tiền là: **6.976.447.910** đồng. Trong đó: Nợ gốc 2.850.000.000 đồng, nợ lãi 4.126.447.910 đồng *(Trong đó: Lãi trong hạn là 186.666.667 đồng; lãi quá hạn là 3.939.781.243 đồng)* và buộc bà LTK - Chủ Doanh nghiệp tư nhân HK phải tiếp tục chịu lãi trên số nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 815/HĐHMTD/TCB và các Khế ước nhận nợ kể từ ngày 19/7/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng T.

[2.2]. Xét giá trị pháp lý của các hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng và phạm vi tài sản bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng:

+ Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba được công chứng số 5238, quyển số 03.2010-TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 10/8/2010 tại Văn phòng Công chứng số 7, Thành phố Hà Nội giữa bên thế chấp là hộ ông LVT1 và bà NTH với bên nhận thế chấp là Ngân hàng T. Đối tượng bảo đảm tín dụng là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 09, diện tích 305m^2 *(Trong đó 200m^2 đất ở và 105m^2 đất vườn)* có địa chỉ tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 618981, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 01251 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/6/2008)* mang tên Hộ ông LVT1 và bà NTH.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba được công chứng số 6528, quyển số 04.2010-TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 02/10/2010 tại Văn phòng Công chứng số 7, Thành phố Hà Nội giữa bên thế chấp là hộ ông LVS và bà NTL với bên nhận thế chấp là Ngân hàng T. Đối tượng bảo đảm tín dụng là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 09, diện tích 230m^2 *(Trong đó 200m^2 đất ở và 30m^2 đất vườn)* có địa chỉ tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 618988, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 01229 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/6/2008)* mang tên Hộ ông LVS và bà NTL.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba được công chứng số 2155, quyển số 02.2011-TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 09/4/2011 tại Văn phòng Công chứng số 7, Thành phố Hà Nội giữa bên thế chấp là hộ ông NVP1 và bà PTS1 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng T. Đối tượng bảo đảm tín dụng là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 09, diện tích 578 m^2 *(đất ở 200 m^2; đất vườn 378 m^2)* có địa chỉ tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 125733, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 01220 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/6/2008)* mang tên Hộ ông NVP1 và bà PTS1.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba được công chứng số 984.2012/HĐTC-TCB ngày 19/7/2012 tại Văn phòng Công chứng Thăng Long, Thành phố Hà Nội giữa bên thế chấp là bà PTK3 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng T. Đối tượng bảo đảm tín dụng là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 09, diện tích 450 m^2 *(đất ở 200 m^2; đất vườn 250 m^2)* có địa chỉ tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 125730, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 01206 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/6/2008)* mang tên Bà PTK3.

Tỷ lệ thực tế giải ngân khi cho vay là 2.850.000.000 đồng được phân bổ theo từng khối tài sản bảo đảm như sau: Tài sản mang tên hộ ông LVT1 và bà NTH được giải ngân thực tế 507.870.000 đồng; tài sản mang tên hộ ông LVS và bà NTL được giải ngân thực tế 474.810.000 đồng; tài sản mang tên hộ ông NVP1 và bà PTS1 được giải ngân thực tế 1.462.620.000 đồng; tài sản mang tên bà PTK3 được giải ngân thực tế 404.700.000 đồng.

Các Hợp đồng thế chấp và các thỏa thuận trong các Hợp đồng thế chấp nêu trên đều 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.

[2.3]. Xử lý tài sản thế chấp:

Việc xử lý tài sản thế chấp được các bên *(Bên thế chấp và Bên nhận thế chấp)* thỏa thuận và tự nguyện ký kết được quy định tại Điều 5 của Hợp đồng thế chấp.

Do vậy, trường hợp bà LTK - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng T, Ngân hàng T có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên , xử lý, phát mại các tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ gốc, nợ lãi *(lãi trong hạn, lãi quá hạn)* theo tỷ lệ phân bổ đối với từng tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Cụ thể là:

- Tài sản 01: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 09, diện tích 305m^2 *(Trong đó 200m^2 đất ở và 105m^2 đất vườn)* có địa chỉ tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 618981, vào*

sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 01251 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/6/2008) mang tên Hộ ông LVT1 và bà NTH.

Để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 18/7/2019 là: **1.243.203.018** đồng. Trong đó nợ gốc: 507.870.000 đồng; nợ lãi: 735.333.018 đồng và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 815/HĐHMTD/TCB ngày 23/4/2012 và tại Khế ước nhận nợ trên số nợ gốc 507.870.000 đồng kể từ ngày 19/7/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Tài sản 02: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 09, diện tích 230m^2 *(Trong đó 200m^2 đất ở và 30m^2 đất vườn)* có địa chỉ tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 618988, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 01229 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/6/2008)* mang tên Hộ ông LVS và bà NTL.

Để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 18/7/2019 là: **1.162.276.222** đồng. Trong đó nợ gốc: 474.810.000 đồng; nợ lãi: 687.466.222 đồng và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 815/HĐHMTD/TCB ngày 23/4/2012 và tại Khế ước nhận nợ trên số nợ gốc 474.810.000 đồng kể từ ngày 19/7/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Tài sản 03: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 09, diện tích 578m^2 *(đất ở 200 m^2; đất vườn 378 m^2)* có địa chỉ tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 125733, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 01220 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/6/2008)* mang tên Hộ ông NVP1 và bà PTS1.

Để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 18/7/2019 là: **3.580.313.067** đồng. Trong đó nợ gốc: 1.462.620.000 đồng; nợ lãi: 2.117.693.067 đồng và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 815/HĐHMTD/TCB ngày 23/4/2012 và tại Khế ước nhận nợ trên số nợ gốc 1.462.620.000 đồng kể từ ngày 19/7/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Tài sản 04: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 09, diện tích 450m^2 *(đất ở 200 m^2; đất vườn 250 m^2)* có địa chỉ tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 125730, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 01206 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/6/2008)* mang tên bà PTK3.

Để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 18/7/2019 là: **990.655.603** đồng. Trong đó nợ gốc: 404.700.000 đồng; nợ lãi: 585.955.603 đồng và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 815/HĐHMTD/TCB ngày 23/4/2012 và tại Khế ước nhận nợ trên số nợ gốc 404.700.000 đồng kể từ ngày 19/7/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

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 LTK - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK đối với Ngân hàng T . Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì

bà LTK - chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng T.

[2.4]. Về các công trình xây dựng trên đất thế chấp:

Tại khoản 4.2 Điều 4 của cả 04 Hợp đồng thế chấp được các bên tự nguyện ký kết quy định *"Trong thời gian thế chấp, Techcombank đồng ý cho bên thế chấp được đầu tư vào tài sản thế chấp để làm tăng giá trị tài sản thế chấp. Phần giá trị từ việc đầu tư vào tài sản thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp và Techcombank có quyền thu giữ, xử lý, ưu tiên thanh toán đối với phần giá trị tài sản tăng thêm này"*. Do vậy, trong trường hợp bên thế chấp có đầu tư xây dựng làm tăng giá trị tài sản thế chấp (nếu có) thì phần giá trị tăng thêm cũng thuộc tài sản thế chấp. Thỏa thuận này trong hợp đồng thế chấp các bên tự nguyện ký kết phù hợp với quy định tại 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. Do vậy, sau khi thế chấp, các công trình và vật kiến trúc mà bên thế chấp xây dựng thêm trên diện tích đất đã thế chấp cũng đều thuộc tài sản thế chấp.

[2.5]. Về nghĩa vụ bàn giao tài sản thế chấp trong trường hợp bên vay không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ khoản nợ.

Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ:

+ Trên thửa đất số 62, tờ bản đồ số 09, diện tích 305m^2 có địa chỉ tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội mang tên Hộ ông LVT1 và bà NTH có: Bà NTH, cháu LTTT2, cháu LTTH1, cháu LTM, cháu LĐT3 *(con ông T1 + bà H)* đang sinh sống trên đất. Theo đó, bà NTH, cháu LTTT2, cháu LTTH1, cháu LTM, cháu LĐT3 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.

+ Trên thửa đất số 61, tờ bản đồ số 09, diện tích 230m^2 có địa chỉ tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội mang tên Hộ ông LVS và bà NTL có: Ông LVS, bà NTL *(vợ ông S)*, anh LVQ, chị LTV, cháu LVK1 *(con anh S + chị L)* đang sinh sống trên đất. Theo đó, ông LVS, bà NTL *(vợ ông S)*, anh LVQ, chị LTV, cháu LVK1 *(con anh S + chị L)* 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.

+ Trên thửa đất số 165, tờ bản đồ số 09, diện tích 578 m^2 đất có địa chỉ tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội mang tên Hộ ông NVP1 và bà PTS1 có: Ông NVP1, bà PTS1 (vợ ông P1), anh NVT3 *(con ông P1 + bà S1)*, chị NTT4 *(Vợ anh T3)*, anh NVK2 *(con ông P1 + bà S1)*, chị LTKH2 *(Vợ anh K2)*, cháu NTA1 và cháu NTP2 *(con anh T3 + chị T4)*, cháu NDA2 và cháu NMA3 *(con anh K2 + chị H2)* đang sinh sống trên đất. Theo đó, ông NVP1, bà PTS1, anh NVT3, chị NTT4, anh NVK2, chị LTKH2, cháu NTA1, cháu NTP2, cháu NDA2 và cháu NMA3 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.

+ Trên thửa đất số 157, tờ bản đồ số 09, diện tích 450 m^2 đất có địa chỉ tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội mang tên bà PTK3 có: Bà PTK3, anh NVĐ *(con bà K3)*, chị NTB *(vợ anh Đ)*, anh NVĐ1, cháu NTU, cháu NTN, cháu NTN1 *(con anh Đ + chị B)* đang sinh sống trên đất. Theo đó, bà PTK3, anh NVĐ, chị NTB, anh NVĐ1, cháu NTU, cháu NTN, cháu NTN1 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, bà LTK - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng T.

[3]. Về án phí,

Bà LTK - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK phải chịu **114.976.448** đồng *(Một trăm mười bốn triệu, chín trăm bảy mươi sáu nghìn, bốn trăm bốn mươi tám đồng)* án phí Kinh doanh Thương mại sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán trả Ngân hàng T.

Ngân hàng T được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền **57.000.000** đồng dự phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 30, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 124, 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 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 đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T (Ngân hàng T) đối với bà LTK - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK về yêu cầu trả khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng (tương đương với 2% giá trị hợp đồng) là 57.000.000 đồng và khoản lãi phạt là 265.258.233 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T (Ngân hàng T) đối với bà LTK - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK 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.

3. Buộc bà LTK - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK phải trả cho Ngân hàng T tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 18/7/2019 là: **6.976.447.910** đồng. Trong đó: Nợ gốc **2.850.000.000** đồng, nợ lãi **4.126.447.910** đồng *(Trong đó: Lãi trong hạn là*

186.666.667 đồng; lãi quá hạn là 3.939.781.243 đồng) và buộc bà LTK - Chủ Doanh nghiệp tư nhân HK phải tiếp tục chịu lãi trên số tiền nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 815/HĐHMTD/TCB ngày 23/4/2012 và các Khế ước nhận nợ kể từ ngày 19/7/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng T.

4. Trong trường hợp bà LTK - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng T, Ngân hàng T có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên , xử lý, phát mại các tài sản thế chấp sau đây để thu hồi nợ:

- Tài sản 01: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 09, diện tích 305m^2 *(Trong đó 200m^2 đất ở và 105m^2 đất vườn)* có địa chỉ tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 618981, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 01251 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/6/2008)* mang tên Hộ ông LVT1 và bà NTH.

Để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 18/7/2019 là: **1.243.203.018** đồng *(Một tỷ, hai trăm bốn mươi ba triệu, hai trăm linh ba nghìn, không trăm mười tám đồng)*. Trong đó nợ gốc: **507.870.000** đồng; nợ lãi: **735.333.018** đồng và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 815/HĐHMTD/TCB ngày 23/4/2012 trên số nợ gốc **507.870.000** đồng kể từ ngày 19/7/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Theo đó, bà NTH, cháu LTTT2, cháu LTTH1, cháu LTM, cháu LĐT3 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.

- Tài sản 02: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 09, diện tích 230m^2 *(Trong đó 200m^2 đất ở và 30m^2 đất vườn)* có địa chỉ tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 618988, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 01229 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/6/2008)* mang tên Hộ ông LVS và bà NTL.

Để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 18/7/2019 là: **1.162.276.222** đồng *(Một tỷ, một trăm sáu mươi hai triệu, hai trăm bảy mươi sáu nghìn, hai trăm hai mươi hai đồng)*. Trong đó nợ gốc: **474.810.000** đồng; nợ lãi: **687.466.222** đồng và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 815/HĐHMTD/TCB ngày 23/4/2012 trên số nợ gốc **474.810.000** đồng kể từ ngày 19/7/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Theo đó, ông LVS, bà NTL *(vợ ông S)*, anh LVQ, chị LTV, cháu LVK1 *(con anh S + chị L)* 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.

- Tài sản 03: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 09, diện tích 578 m^2 *(đất ở 200 m^2; đất vườn 378 m^2)* có địa chỉ tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 125733, vào sổ cấp*

giấy chứng nhận QSDĐ số 01220 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/6/2008) mang tên Hộ ông NVP1 và bà PTS1.

Để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 18/7/2019 là: **3.580.313.067** đồng *(Ba tỷ, năm trăm tám mươi triệu, ba trăm mười ba nghìn, không trăm sáu mươi bảy đồng)*. Trong đó nợ gốc: **1.462.620.000** đồng; nợ lãi: **2.117.693.067** đồng và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 815/HĐHMTD/TCB ngày 23/4/2012 trên số nợ gốc **1.462.620.000** đồng kể từ ngày 19/7/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Theo đó, ông NVP1, bà PTS1, anh NVT3, chị NTT4, anh NVK2, chị LTKH2, cháu NTA1, cháu NTP2, cháu NDA2 và cháu NMA3 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.

- **Tài sản 04:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 09, diện tích 450 m^2 *(đất ở 200 m^2; đất vườn 250 m^2)* có địa chỉ tại: xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 125730, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 01206 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/6/2008)* mang tên bà PTK3.

Để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 18/7/2019 là: **990.655.603** đồng *(Chín trăm chín mươi triệu, sáu trăm năm mươi lăm nghìn, sáu trăm linh ba đồng)*. Trong đó nợ gốc: **404.700.000** đồng; nợ lãi: **585.955.603** đồng và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 815/HĐHMTD/TCB ngày 23/4/2012 trên số nợ gốc **404.700.000** đồng kể từ ngày 19/7/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Theo đó, bà PTK3, anh NVĐ, chị NTB, anh NVĐ1, cháu NTU, cháu NTN, cháu NTN1 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.

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 LTK - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK đối với Ngân hàng T. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm còn thừa thì Ngân hàng T phải trả lại cho bên thế chấp. Trường hợp số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà LTK - chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng T.

4. Về án phí:

+ Bà LTK - Chủ Doanh nghiệp Tư nhân HK phải chịu **114.976.448** đồng *(Một trăm mười bốn triệu, chín trăm bảy mươi sáu nghìn, bốn trăm bốn mươi tám đồng)* án phí Kinh doanh Thương mại sơ thẩm.

+ Ngân hàng T được hoàn trả số tiền **57.000.000** đồng *(Năm mươi bảy triệu đồng)* dự phí đã nộp *(theo biên lai thu AA/2015/0004138 ngày 08/7/2019)* tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Tr□ờng hợp bản án, quyết định đ□ợc thi hành án theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì ng□ời đ□ợc thi hành án dân sự, ng□ời 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 c□ỡng 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 đ□ợc thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Về quyền kháng cáo:

Ngân hàng T, bà LTK, ông NVP1, bà PTK3 có quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự 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.

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 Long