

**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: 06/2023/DS-ST

Ngày: 12 - 01 -2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng;  
hợp đồng thế chấp tài sản*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ-THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Nguyễn Thị Luận; bà Trần Thị Thanh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Hiền – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

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

Ngày 12 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 145/2022/TLST-DS ngày 20/10/2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 79/2022/QĐXXST-DS ngày 08/12/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 95/2022/QĐST-DS ngày 27/12/2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn: Ngân hàng V (tên viết tắt V).**

Địa chỉ: Tầng X và tầng Y Tòa nhà S , số Z, phường BN, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện theo pháp luật:** Ông Hàn Ngọc V1 – Tổng giám đốc;

**Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Trần Thành C – Giám đốc Thu hồi nợ trực tiếp và xử lý nợ - Trung tâm Quản lý nợ Ngân hàng Bán lẻ V (theo Giấy ủy quyền số 94287.21 ngày 08/11/2021).

Người được ủy quyền lại: Ông Vũ Châu L – Cán bộ (theo Giấy ủy quyền số 0272502.22 ngày 20/5/2022).

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông Trần Văn H, sinh năm 1957

2.2. Bà Trần Thị L1, sinh năm 1959

Đều ĐKKHKT và cư trú: thôn NT, xã TY, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

Bà L1 ủy quyền cho ông Trần Văn H theo Giấy ủy quyền tham gia tố tụng ngày 08/11/2022.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan**

3.1. Anh Trần Văn T – sinh năm 1987 (con trai ông H, bà L1)

3.2. Chị Nguyễn Thị H1 - sinh năm 1995 (vợ anh T).

3.3. Cháu Trần Nhật M (con anh T – chị H1). Đại diện theo pháp luật cho cháu M là anh T/chị H1.

Đều ĐKKHKT và cư trú: thôn NT, xã TY, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Có mặt: Ông Vũ Châu L; ông Trần Văn H

Vắng mặt: Anh Trần Văn T; chị Nguyễn Thị H1.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Trong Đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa - Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng V (gọi tắt V) trình bày:**

Ông Trần Văn H và vợ là bà Trần Thị L1 vay vốn tại Ngân hàng V - Chi nhánh NH (nay là Phòng giao dịch VP - gọi tắt là V):

- Hợp đồng tín dụng số CN074/HDTD1-V019/14 ngày 14/5/2014, kèm Khế ước nhận nợ số CN074/KUNN1-V038/14 ngày 22/5/2014 (*sau đây gọi tắt là Hợp đồng tín dụng ngày 14/5/2014*): Số tiền vay 400.000.000 đồng. Thời hạn vay 120 tháng. Mục đích Sửa chữa nhà.

- Hợp đồng tín dụng số CN010.HDTD1-038.15/V ngày 12/01/2015, kèm Khế ước nhận nợ số CN010.KUNN1-038.15/V ngày 12/01/2015 (*sau đây gọi tắt là Hợp đồng tín dụng ngày 12/01/2015*): Số tiền vay 100.000.000 đồng. Thời hạn vay 60 tháng. Mục đích Mua sắm vật dụng và trang thiết bị gia đình.

Thực hiện theo các Hợp đồng tín dụng trên, V đã giải ngân cho ông Trần Văn H và bà Trần Thị L1 theo đúng các Khế ước nhận nợ đã ký.

*Tài sản bảo đảm khoản vay:* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 700, tờ bản đồ số 01, tại Xóm NT, thôn YT (nay là thôn NT), xã TY, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 366618, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 00032 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 01/7/2010, đứng tên ông Trần Văn H và bà Trần Thị L1.

Hợp đồng thế chấp tài sản đã được Văn phòng công chứng HĐ, thành phố Hà Nội công chứng số 1677/2014, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/5/2014 và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Chương Mỹ ngày 19/5/2014.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông H và bà L1 đã trả được tổng số tiền là: 110.852.815 đồng; trong đó, gốc: 54.976.000 đồng; lãi trong hạn: 55.281.562 đồng; lãi quá hạn: 595.253.000 đồng. Cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng ngày 14/5/2014 đã trả được: 96.307.258 đồng, trong đó: gốc 46.676.000 đồng; lãi trong hạn 49.192.758 đồng; lãi quá hạn 438.500 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số ngày 12/01/2015 đã trả được: 14.545.557 đồng, trong đó: gốc 8.300.000 đồng; lãi trong hạn 6.088.804 đồng; lãi quá hạn 156.753 đồng.

Sau đó, ông H, bà L1 đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho V, toàn bộ 02 khoản vay trên bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 25/7/2015.

Tạm tính đến ngày 12/10/2022, ông H và bà L1 còn nợ V số tiền tổng cộng là **1.169.051.171** (*Một tỷ một trăm sáu mươi chín triệu không trăm năm mươi một ngàn một trăm bảy mươi một đồng*), cụ thể: Nợ gốc 445.024.000 đồng; lãi trong hạn 232.935.421 đồng; lãi quá hạn 491.091.750 đồng. Trong đó:

- Hợp đồng tín dụng ngày 14/05/2014: Gốc 353.324.000 đồng; lãi trong hạn 202.856.296 đồng; lãi quá hạn 359.630.857 đồng. Tổng cộng 915.811.153 đồng.

- Hợp đồng tín dụng ngày 12/01/2015: Gốc 91.700.000 đồng; lãi trong hạn 30.079.125 đồng; lãi quá hạn 131.460.893 đồng. Tổng cộng: 253.240.018 đồng.

V đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc Ông H và bà L1 phải trả nợ cho V số tiền tạm tính đến ngày 12/10/2022 như đã nêu trên. Kể từ ngày 13/10/2022 cho đến khi thanh toán xong tiền nợ gốc, ông H, bà L1 còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận theo các Hợp đồng tín dụng, các Khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến khi trả hết toàn bộ khoản vay.

- Trong trường hợp ông H và bà L1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, V được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 700, tờ bản đồ số 01, tại Xóm NT, thôn YT (nay là thôn NT), xã TY, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 366618, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 00032 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 01/7/2010, đứng tên ông Trần Văn H và bà Trần Thị L1. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/ xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ

trả nợ của ông H, bà L1 đối với V. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông H, bà L1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho V.

**\* Bị đơn – ông Trần Văn H trình bày:**

Ông đồng ý với căn cứ khởi kiện của V đưa ra do vợ chồng ông đã ký kết với V hai Hợp đồng tín dụng mà V khởi kiện. Vợ chồng ông đã được giải ngân đủ số tiền 500.000.000 đồng. Trong quá trình vay vốn vợ chồng ông đã trả được V một phần gốc và lãi đúng như V trình bày.

Nay vợ chồng ông xác nhận còn nợ V số tiền tạm tính đến ngày 12/10/2022 tổng cộng **1.169.051.171** (*Một tỷ một trăm sáu mươi chín triệu không trăm năm mươi một ngàn một trăm bảy mươi một đồng*), cụ thể: Nợ gốc: 445.024.000 đồng; lãi trong hạn: 232.935.421 đồng; lãi quá hạn: 491.091.750 đồng.

Vợ chồng ông đã cao tuổi, lại bị nhiều bệnh, điều kiện kinh tế đang gặp nhiều khó khăn, nên có nguyện vọng xin V miễn giảm một phần lãi và cho trả 800.000.000 đồng, muộn nhất là đến ngày 26/3/2023 là xong.

Vợ chồng ông xác nhận ký Hợp đồng thế chấp để đảm bảo khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 700, tờ bản đồ số 01, tại Xóm NT, thôn YT, xã TY (nay là thôn NT, xã TY) huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 366618, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 00032 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 01/7/2010, đứng tên ông Trần Văn H và bà Trần Thị L1.

Khi thế chấp thửa đất thì vợ chồng ông đang xây nhà trên đất, do thiếu tiền nên vay tiền V để hoàn thiện nốt công trình.

Thửa đất thế chấp hiện nay có những người sau đang sinh sống gồm vợ chồng ông, anh Trần Văn T, chị Trần Thị H1 và cháu Trần Nhật M là con trai, con dâu và cháu nội của ông.

Trường hợp vợ chồng ông không thanh toán được khoản nợ nêu trên thì cũng đồng ý xử lý phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ và nếu không đủ trả nợ thì vợ chồng ông chấp nhận trả nợ tiếp cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

**\* Tại “Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ” ngày 10/11/2022 thể hiện:**

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất số 700, tờ bản đồ số 01, tại Xóm NT, thôn YT (nay là thôn NT), xã TY, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 366618, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 00032 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 01/7/2010, đứng tên ông Trần Văn H và bà Trần Thị L1 hiện nay không có gì thay đổi, tài sản trên đất gồm 01

ngôi nhà 2 tầng xây năm 2014. Những người sinh sống trên đất gồm: ông Trần Văn H, bà Trần Thị L1, anh Trần Văn T (con trai ông H, bà L1), chị Nguyễn Thị H1 (vợ anh T), cháu Trần Nhật M (con anh T, chị H1). Ngoài ra không còn ai khác sinh sống ở đó, thửa đất này không cho ai thuê, mượn hoặc ở nhờ.

**Tại phiên tòa:**

- Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày: Đề nghị ông Trần Văn H và bà Trần Thị L1 phải trả cho V số tiền tạm tính đến ngày 12/10/2022 tổng cộng **1.169.051.171** đồng, cụ thể: Nợ gốc 445.024.000 đồng; lãi trong hạn 232.935.421 đồng; lãi quá hạn 491.091.750 đồng và tiếp tục phải chịu lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 13/10/2022 cho đến khi thi hành xong. Trong trường hợp ông H và bà L1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì đề nghị phát mại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án chấp hành đúng quy định của pháp luật; Nguyên đơn, bị đơn – ông H, bà L1 chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh T, chị H1 chưa chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn: Đề nghị Bị đơn phải trả nợ theo số tiền Nguyên đơn yêu cầu tạm tính đến ngày 12/10/2022. Trường hợp không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Nguyên đơn có quyền xử lý phát mại tài sản thế chấp. Bị đơn là người cao tuổi, co đơn xin miễn án nên đề nghị Hội đồng xét xử xem miễn án phí dân sự sơ thẩm cho Bị đơn theo quy định của pháp luật.

**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:*

**[1]. Về tố tụng:**

[1.1] V khởi kiện ông Trần Văn H và bà Trần Thị L1 theo Hợp đồng tín dụng, mục đích vay vốn để sửa chữa nhà, mua sắm vật dụng và trang thiết bị gia đình nên đây là vụ án dân sự và quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp QSDĐ theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn – ông Trần Văn H và bà Trần Thị L1 có hộ khẩu thường trú tại xã TY,

huyện Chương Mỹ nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

[1.2] Về việc đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ vào tham gia tố tụng: Anh Trần Văn T (con trai ông H, bà L1), chị Nguyễn Thị H1 (vợ anh T). Xét thấy những người này đang sinh sống trên đất thế chấp, vì vậy Tòa án đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Về sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh T, chị H1: Anh T, chị H1 hiện vẫn có hộ khẩu thường trú và cư trú tại xã TY, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. Tòa án đã giao các văn bản tố tụng cho anh T, chị H1 thông qua ông H nhưng anh/chị vẫn vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của vụ án; ông H trình bày về việc vợ chồng con trai ông bận đi làm nên không tham gia các buổi làm việc tại Tòa án. Như vậy, anh T, chị H1 đã tự tước bỏ việc thực hiện quyền tố tụng của đương sự quy định tại Điều 70, 73 Bộ luật tố tụng dân sự;

Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[1.4] Về áp dụng pháp luật nội dung: Thời điểm giao kết Hợp đồng tín dụng ngày 14/05/2014 và ngày 12/01/2015 nên cần phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 để giải quyết tranh chấp.

## **[2]. Nội dung khởi kiện:**

### **[2.1]. Xét yêu cầu của Nguyên đơn phải trả nợ theo Hợp đồng tín dụng:**

Xét thấy Hợp đồng tín dụng ngày 14/5/2014, kèm Khế ước nhận nợ ngày 22/5/2014 và Hợp đồng tín dụng ngày 12/01/2015, kèm Khế ước nhận nợ cùng ngày:

Về hình thức đã tuân thủ đúng quy định của Điều 121, 124, 401 Bộ luật dân sự 2005.

Về nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các Điều 388, 389, 390, 391, 402, 405, 406, 471 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 98 Luật tổ chức tín dụng.

Do vậy, 02 Hợp đồng tín dụng, kèm 02 khế ước nhận nợ trên có hiệu lực thi hành.

Quá trình thực hiện 02 hợp đồng tín dụng, ông H, bà L1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, từ ngày 25/7/2015 cả hai khoản nợ đã bị chuyển nợ quá hạn. V có quyền thu hồi nợ trước hạn và buộc ông H, bà L1 phải trả nợ gốc còn lại, lãi trong hạn, lãi quá hạn là hoàn toàn có căn cứ theo quy định tại Điều 5 Hợp đồng tín dụng, nội dung

trong 02 khế ước nhận nợ và Điều 290, Điều 474 Bộ luật dân sự 2005; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng.

Buộc ông H, bà L1 phải trả cho V tổng số tiền tạm tính đến ngày 12/10/2022 là **1.169.051.171** (*Một tỷ một trăm sáu mươi chín triệu không trăm năm mươi một ngàn một trăm bảy mươi một đồng*), cụ thể: Nợ gốc: 445.024.000 đồng; lãi trong hạn: 232.935.421 đồng; lãi quá hạn: 491.091.750 đồng.

Kể từ ngày 13/10/2022 ông H, bà L1 phải tiếp tục chịu các khoản lãi, lãi quá hạn theo lãi suất đã thỏa thuận trong 02 Hợp đồng tín dụng, kèm theo 02 Giấy nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

**[2.2] Xét yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản thì thấy:**

Tại Điều 2 Hợp đồng thế chấp, các bên có thỏa thuận tài sản thế chấp là:

*“Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 700, tờ bản đồ số 01, tại Xóm NT, thôn YT (nay là thôn NT), xã TY, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 366618, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 00032 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 01/7/2010, đứng tên ông Trần Văn H và bà Trần Thị L1 ” và xét thấy chủ sử dụng đất trong Hợp đồng thế chấp đồng thời là chủ sở hữu tài sản trên đất.*

Theo Điều 9 của Hợp đồng thế chấp quy định về xử lý tài sản thế chấp: “9.1. Bên B sẽ bị coi là đã vi phạm các điều khoản của Hợp đồng này nếu bất kỳ sự kiện nào dưới đây xảy ra và không được khắc phục trong khoảng thời gian hợp lý được Bên A ấn định: 9.1.1. Bên B không thanh toán hoặc không có khả năng thanh toán hoặc xác nhận là không có khả năng thanh toán bất cứ khoản tiền nào đến hạn phải thanh toán theo Hợp đồng tín dụng khi được Bên A yêu cầu” hoặc 9.1.2 “Bên B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng bất kỳ điều khoản nào của Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng này”

Ông H, bà L1 tham gia ký kết hợp đồng thế chấp công chứng số 1677/2014, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/5/2014 và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Chương Mỹ ngày 19/5/2014.

Căn cứ các Điều 318, 322, 323, 342, 343 và các Điều từ 715 đến 721 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất về “trình tự, thủ tục đăng ký, xóa đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất”; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; 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. Do đó thoả thuận trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký giữa các bên có hiệu lực pháp luật để thi hành.

Do đó V có quyền được đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm nói trên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong trường hợp ông H, bà L1 không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ, được chấp nhận được chấp nhận theo quy định tại Điều 355 Bộ luật dân sự năm 2005.

Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp:

Thửa đất số 700, tờ bản đồ số 01, tại Xóm NT, thôn YT (nay là thôn NT), xã TY, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 366618, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 00032 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 01/7/2010, đứng tên ông Trần Văn H và bà Trần Thị L1 hiện nay không có gì thay đổi, tài sản trên đất gồm 01 ngôi nhà 2 tầng năm 2014. Những người sinh sống trên đất gồm: ông Trần Văn H, bà Trần Thị L1, anh Trần Văn T (con trai ông H, bà L1), chị Nguyễn Thị H1 (vợ anh T), cháu Trần Nhật M (con anh T, chị H1). Ngoài ra không còn ai khác sinh sống ở đó, thửa đất này không cho ai thuê, mượn hoặc ở nhờ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông H, bà L1 phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho V.

Theo đó ngoài các đương sự trong vụ án, nếu tại thời điểm xử lý tài sản đảm bảo mà có người khác sinh sống, quản lý, sử dụng tài sản đảm bảo cũng phải có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho V.

### **[3]. Về án phí:**

- Yêu cầu khởi kiện của V được chấp nhận nên không phải chịu án phí, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí V đã nộp.

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14, đáng lẽ ông H và bà L1 phải chịu án phí. Tuy nhiên, ông H và bà L1 tính đến nay đều đã trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí do là người cao tuổi, có hoàn cảnh kinh tế khó khăn, nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông H, bà L1.

*Vì các lý trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

### **Căn cứ:**

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 147, khoản 2 Điều 227, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Các Điều 290, 318, 322, 323, 342, 343, 355, 715, 716, 717, 418, 419, 720, 421, 471, khoản 5 Điều 474, 637 Bộ luật dân sự năm 2005;

Điều 91, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Điều 130 Luật Đất đai năm 2003;

Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; 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;

Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V đối với ông Trần Văn H và bà Trần Thị L1.

2. Buộc ông Trần Văn H và bà Trần Thị L1 phải trả nợ cho Ngân hàng V, tổng số tiền tạm tính đến ngày 12/10/2022 là **1.169.051.171** (*Một tỷ một trăm sáu mươi chín triệu không trăm năm mươi một ngàn một trăm bảy mươi một đồng*), cụ thể: Nợ gốc 445.024.000 đồng; lãi trong hạn 232.935.421 đồng; lãi quá hạn 491.091.750 đồng. Trong đó:

- Hợp đồng tín dụng số CN074/HDTD1-V019/14 ngày 14/5/2014, kèm Khế ước nhận nợ số CN074/KUNN1-V038/14 ngày 22/5/2014: Gốc 353.324.000 đồng; lãi trong hạn 202.856.296 đồng, lãi quá hạn 359.630.857 đồng. Tổng cộng 915.811.153 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số CN010.HDTD1-038.15/V ngày 12/01/2015, kèm Khế ước nhận nợ số CN010.KUNN1-038.15/V ngày 12/01/2015 : Gốc 91.700.000 đồng; lãi trong hạn 30.079.125 đồng; lãi quá hạn 131.460.893 đồng. Tổng cộng: 253.240.018 đồng.

Kể từ ngày 13/10/2022 cho đến khi thanh toán xong tiền nợ gốc, ông H, bà L1 còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận theo các Hợp đồng tín dụng, các Khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến khi trả hết toàn bộ khoản vay.

3. Trong trường hợp ông Trần Văn H, bà Trần Thị L1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, Ngân hàng V được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 700, tờ bản đồ số 01, tại Xóm NT, thôn YT (nay là thôn NT), xã TY, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số BB 366618, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 00032 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 01/7/2010, đứng tên ông Trần Văn H và bà Trần Thị L1 .

Trường hợp ông Trần Văn H và bà Trần Thị L1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng V có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm trên cho khoản vay để thu hồi toàn bộ 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 ông H, bà L1 đối với Ngân hàng V. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông H, bà L1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng V.

#### **4. Về án phí:**

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Văn H và bà Trần Thị L1 được.
- Hoàn trả cho Ngân hàng V số tiền tạm ứng án phí là 23.500.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2020/0076271 ngày 20/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày bản sao bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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./.

#### **Nơi nhận:**

- TAND TP. Hà Nội.
- VKSND huyện Chương Mỹ;
- Chi cục THADS huyện Chương Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP, VT.

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

**Nguyễn Thị Tuyết Mai**

