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: 06/2022/DS-ST
Ngày: 13-01-2022
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: **Ông Phạm Tiến Lợi; bà Nguyễn Thị Liên**

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

- Đại diệnViện kiểm sát nhân dân huyện CM tham gia phiên toà: Bà **Nguyễn Thị Mai** – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện CM xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 90/2021/TLST-DS ngày 13/10/2021về: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản"*theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 92/2021/QĐXXST-DS ngày 14/12/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 96/2021/QĐHPT-DS ngày 28/12/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần QTVN (gọi tắt V). Địa chỉ: Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2 Tòa nhà ST, số 111A P, phường BN, quận X, thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên hệ: Tầng M, Tòa nhà Tổng công ty GVN, 37 NQ, quận HK, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V – Tổng giám đốc; **Người đại diện theo ủy quyền**: Ông Hàn Ngọc V – 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.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Tân C1, bà Trịnh Minh T, bà Đỗ Thị Thanh T1(theo Giấy ủy quyền số 027191.21, ngày 08/12/2021 Giám đốc thu hồi nợ trực tiếp và xử lý nợ).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Đỗ Văn B, sinh năm 1965;

2.2. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1972 (vợ ông B).

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

3.1. Anh Đỗ Văn X, sinh năm 1993 (con ông B, bà K);

3.2. Anh Đỗ Văn T2, sinh năm 1995 (con ông B, bà K);

3.3. Chị Ngô Thị N – sinh năm 1991 (vợ anh X)

Đều ĐKHKTT và cư trú: Thôn YK, xã ĐPY, CM, Hà Nội.

Có mặt: Bà Trịnh Minh T, bà Nguyễn Thị K, anh Đỗ Văn X.

Vắng mặt: Anh Đỗ Văn T2, chị Ngô Thị N.

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 TMCP QTVN (sau đây gọi tắt là V) trình bày**:

Ngày 08/10/2010, Ngân hàng TMCP QTVN (viết tắt: V) đã ký với ông Đỗ Văn B và bà Nguyễn Thị K hợp đồng tín dụng số 015CN074/HĐTD1-V10/10 để cho ông B, bà K vay với tổng số tiền là: **200.000.000** *(Hai trăm triệu)* đồng với mục đích vay: Nâng cấp nội thất nhà và mua sắm thiết bị; thời hạn vay: 60 tháng, kể từ ngày 08/10/2010 đến ngày 08/10/2015; Lãi suất cho vay: 16%/năm, áp dụng tại từng thời điểm giải ngân, bằng lãi suất thay đổi 06 tháng/ lần và bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VND kỳ hạn 06 tháng của V + biên độ lãi suất tối thiểu là 4.2%/năm và tuân thủ quy định của V tại thời điểm điều chỉnh và tuân thủ quy định của NHNN/Pháp luật về trần lãi suất cho vay. Kỳ điều chỉnh lãi suất trên từng khế ước nhận nợ và/ hoặc cách thức tính lãi suất cho vay phải tuân thủ và chịu sự điều chỉnh theo đúng chính sách của V tại từng thời kỳ. Trên cơ sở tình hình huy động vốn thực tế của Bên cho vay và/ hoặc những thay đổi của quy định Nhà nước và/ hoặc sự thay đổi bất thường của nền kinh tế, Bên cho vay được toàn quyền quyết định đến việc

điều chỉnh lãi suất cho vay và thông báo cho Bên vay trước khi điều chỉnh. Hình thức giải ngân: Tiền mặt. Phương thức trả nợ: Trả nợ gốc, lãi: vào ngày 05 hàng tháng.

Ngày 08/10/2010, V đã giải ngân số tiền: 200.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 015N074/KƯNN1-V10/10 cho ông B, bà K

Tài sản bảo đảm khoản vay: Để đảm bảo cho khoản vay trên thì ông Đỗ Văn B và bà Nguyễn Thị K đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 55, tờ bản đồ số 05, diện tích 195m^2, địa chỉ: Thôn YK, xã ĐPY, huyện CM, TP Hà Nội theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AB 948717, số vào sổ cấp GCN:1436 do UBND huyện CM, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/12/2006 đứng tên hộ ông Đỗ Văn B và bà Nguyễn Thị K.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 02882.10, Quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng VX, thành phố Hà Nội công chứng ngày 18/9/2010. Đăng ký thế chấp ngày 01/10/2010 tại Phòng tài nguyên và môi trường huyện CM.

Quá trình thực hiện, tính đến ngày **13/10/2021**, ông Đỗ Văn B và bà Nguyễn Thị K đã trả được 115.185.004 đồng (trong đó nợ gốc: 50.948.200 đồng, lãi trong hạn: 58.779.014 đồng, lãi quá hạn: 5.457.790 đồng).

Ông Đỗ Văn B và bà Nguyễn Thị K đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký, vì vậy V đã chuyển khoản vay thành khoản nợ quá hạn từ ngày 06/02/2012.

Tính đến ngày 11/01/2022, ông B, bà K còn nợ Ngân hàng tổng cộng **581.595.950 đồng** *(Năm trăm tám mươi mốt triệu năm trăm chín mươi lăm triệu chín trăm năm mươi nghìn),* trong đó nợ gốc: 149.051.800 đồng, lãi trong hạn: 37.964.738 đồng; lãi quá hạn: 394.579.412 đồng.

V đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc ông Đỗ Văn B và bà Nguyễn Thị K phải trả cho V số tiền tạm tính đến ngày 11/01/2022 như đã tính trên. Kể từ ngày 12/01/2022 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc, vợ chồng ông Đỗ Văn B và bà Nguyễn Thị K còn phải tiếp tục chịu lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã kí kết.

Trong trường hợp ông B, bà K không trả nợ, đề nghị Tòa án tuyên V được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông B, bà K theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 02882.10, Quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng VX, thành phố Hà Nội công chứng ngày 18/9/2010 để thu hồi nợ cho V.

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 ông Đỗ Văn B và bà Nguyễn Thị K phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho V.

*** Bà Nguyễn Thị K trình bày:** Xác nhận số tiền vợ chồng bà còn nợ như đại diện Ngân hàng trình bày là đúng.

Xác nhận cả hai vợ chồng bà cùng hai con là anh Đỗ Văn X, anh Đỗ Văn T2 đã ký thế chấp thửa đất số 55, tờ bản đồ số 05 ở thôn YK, xã ĐPY, huyện CM, Thành phố Hà Nội để đảm bảo khoản vay của ông bà. Hiện trạng thửa đất vẫn giữ nguyên như thời điểm thế chấp. Hiện tại tài sản thế chấp vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của gia đình, không có tranh chấp. Những người đang sinh sống trên đất gồm: Ông Đỗ Văn B, bà Nguyễn Thị K, anh Đỗ Văn X, chị Ngô Thị N, cháu Đỗ Thị Bảo C1, cháu Đỗ Thị Thảo N1, cháu Đỗ Gia B (đều là các con của anh X, chị N).

Bà K nhất trí thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nhưng do đang khó khăn về kinh tế ảnh hưởng dịch Covid nên chưa thể trả ngay được. Do vậy, đề nghị Ngân hàng miễn toàn bộ tiền lãi; còn tiền gốc xin được trả dần hàng tháng.

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan –** Anh Đỗ Văn X: Xác nhận anh có tham gia ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo khoản vay của bố mẹ anh như mẹ anh- bà K đã trình bày. Trường hợp bố mẹ anh không trả được số nợ cho Ngân hàng thì đồng ý phát mại tài sản để thu hồi nợ như Ngân hàng đề nghị.

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan –** Anh Đỗ Văn T2, chị Ngô Thị N **không có ý kiến trình bày trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.**

* **Tại "Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ" ngày 27/10/2021 thể hiện:** Thửa đất số 55, tờ bản đồ số 05, diện tích 195m^2 tại thôn YK, xã ĐPY, huyện CM, thành phố Hà Nội có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AB 948717, số vào sổ cấp GCN:1436 do UBND huyện CM, thành phố Hà Nội cấp

ngày 29/12/2006 đứng tên hộ ông Đỗ Văn B và bà Nguyễn Thị K hiện nay không có gì thay đổi. Tài sản trên đất gồm 01 nhà mái bằng và công trình phụ cấp 4, sân gạch. Những người đang sinh sống trên đất gồm: Ông Đỗ Văn B, bà Nguyễn Thị K, anh Đỗ Văn X, chị Ngô Thị N, cháu Đỗ Thị Bảo C1, cháu Đỗ Thị Thảo N1, cháu Đỗ Gia B (đều là các con của anh X, chị N). Ngoài ra không còn ai khác sinh sống ở đó.

Tại phiên tòa:

- Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Trong trường hợp ông B, bà K 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 GCNQSDĐ.

- Bà K, anh X vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Bà K đề nghị Ngân hàng có phương án hỗ trợ giảm lãi cho vợ chồng bà vì tình hình dịch bệnh Covid.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CM tham gia phiên toà 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- bà K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh X chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật; bị đơn – ông B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: anh T2, chị N chưa chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật.

+ Về nội dung*:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Ngân hàng V khởi kiện ông Đỗ Văn B, bà Nguyễn Thị K theo Hợp đồng tín dụng, mục đích vay vốn để nâng cấp nội thất nhà và mua sắm thiết bị nên đây là vụ án dân sự và quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại

khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn – ông Đỗ Văn B, bà Nguyễn Thị K có hộ khẩu thường trú tại xã ĐPY, huyện CM nên căn cứ các Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện CM, Thành phố Hà Nội.

[1.2] Về áp dụng pháp luật nội dung: Thời điểm giao kết Hợp đồng tín dụng ngày 08/10/2010, 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 đòi tiền: nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 015CN074/HĐTD1-V10/10 ngày 08/10/2010 thì thấy:**

Xét thấy Hợp đồng tín dụng số 015CN074/HĐTD1-V10/10 và Khế ước nhận nợ số 015N074/KƯNN1-V10/10 ngày 08/10/2010: 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, Hợp đồng tín dụng số 015CN074/HĐTD1-V10/10 và Khế ước nhận nợ số 015N074/KƯNN1-V10/10 ngày 08/10/2010 có hiệu lực thi hành, nên ông B, bà K phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ Hợp đồng tín dụng, kèm theo khế ước nhận nợ nói trên.

Theo Ngân hàng V trình bày, quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông B, bà K đã trả cho Ngân hàng V tổng số tiền là 115.185.004 đồng (trong đó gốc: 50.948.200 đồng, lãi trong hạn: 58.779.014 đồng, lãi quá hạn: 5.457.790 đồng).

Như đã nhận định trên, Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ có hiệu lực thi hành. Kể từ ngày 06/02/2012 ông B, bà K không thực hiện việc trả tiền gốc, lãi như cam kết trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ nên Ngân hàng V đã chuyển sang lãi quá hạn đối với số tiền gốc còn lại và ông B, bà K có nghĩa vụ trả Ngân hàng V số tiền còn nợ gốc và lãi là hoàn toàn có căn cứ theo quy định tại khoản 7 Điều 1, khoản 2 Điều 4 Hợp đồng tín dụng; mục 6 của Khế ước nhận nợ; Điều 290, Điều 474 Bộ luật dân sự 2005; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng.

Buộc ông B, bà K phải trả cho Ngân hàng V tổng số tiền tạm tính đến ngày 11/01/2022, tổng cộng **581.595.950 đồng** *(Năm trăm tám mươi mốt triệu năm trăm chín mươi lăm triệu chín trăm năm mươi nghìn),* trong đó nợ gốc: 149.051.800 đồng, lãi trong hạn: 37.964.738 đồng; lãi quá hạn: 394.579.412 đồng.

Kể từ ngày 12/01/2022 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc, vợ chồng ông Đỗ Văn B và bà Nguyễn Thị K còn phải tiếp tục chịu lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã kí kết.

[2.2] Xét yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 02882.10, Quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng VX, thành phố Hà Nội công chứng ngày 18/9/2010 thì thấy:

Để đảm bảo thực hiện khoản vay, bên thế chấp là ông Đỗ Văn B, bà Nguyễn Thị K, anh Đỗ Văn X, anh Đỗ Văn T2; Bên nhận thế chấp: Ngân hàng V – Chi nhánh HĐ – Phòng giao dịch NH; Tài sản đảm bảo là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 55, tờ bản đồ số 05, diện tích 195m^2, địa chỉ: Thôn YK, xã ĐPY, huyện CM, TP Hà Nội theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AB 948717, số vào sổ cấp GCN:1436 do UBND huyện CM, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/12/2006 đứng tên hộ ông Đỗ Văn B và bà Nguyễn Thị K.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 02882.10, Quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng VX, thành phố Hà Nội công chứng ngày 18/9/2010. Đăng ký thế chấp ngày 01/10/2010 tại Phòng tài nguyên và môi trường huyện CM.

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 công chứng ngày 18/9/2010 đã ký giữa các bên có hiệu lực pháp luật để thi hành.

Theo Điều 4 Hợp đồng thế chấp quy định xử lý tài sản thế chấp: 1. Các bên thỏa thuận rằng tài sản thế chấp sẽ được xử lý để thu hồi nợ ngay khi phát sinh một trong các trường hợp sau: a. "*Đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ mà bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng ...*". Tại Điều 2 Hợp đồng thế chấp quy định: "*Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất của thửa đất số 55, tờ bản đồ số 05, tại địa chỉ thôn YK, xã ĐPY, huyện CM, Thành phố Hà Nội*", do đó Ngân hàng V có quyền được đề nghị được xử lý thửa đất số 55, tờ bản đồ số 05, tại địa chỉ thôn YK, xã ĐPY, huyện CM, Thành phố Hà Nội tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng của thửa đất số trong trường hợp bên vay không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ, 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 tài sản thế chấp là thửa đất số 55, tờ bản đồ số 05, diện tích 195m2 tại địa chỉ thôn YK, xã ĐPY, huyện CM, Thành phố Hà Nội: Ông Đỗ Văn B, bà Nguyễn Thị K, anh Đỗ Văn X, chị Ngô Thị N (vợ anh X), cháu Đỗ Thị Bảo C1, cháu Đỗ Thị Thảo N1, cháu Đỗ Gia B (con anh X, chị N) đang sinh sống trên đất, ngoài ra không có ai khác sinh sống trên đất thế chấp. Hiện trạng nhà, đất vẫn giữ nguyên như thời điểm thế chấp.

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 Ngân hàng V được chấp nhận nên không phải chịu án phí, hoàn trả lại tiền án phí Ngân hàng V đã nộp.

Ông Đỗ Văn B và bà Nguyễn Thị K phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Tòa án là: **20.000.000đ + [4% x 181.595.950đ] = 27.263.838 đồng, làm tròn là 27.264.000 đồng.**

Do bà Nguyễn Thị K có đơn xin miễn giảm án phí ngày 10/01/2022 có xác nhận của chính quyền địa phương nơi cư trú về điều kiện hoàn cảnh khó khăn nên

Tòa án giảm tiền án phí cho ông B, bà K với số tiền là 10.000.000 đồng. Ông K, bà B phải chịu phần án phí dân sự sơ thẩm còn lại là 17.264.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, 74, 147, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Các Điều 121, 124, 290, 318, 322, 323, 342, 343, 355, 388, 389,390, 391, 401, 402, 405, 406, 715, 716, 717, 418, 419, 720, 421, 471, 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;

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 TMCP QTVN đối với ông Đỗ Văn B và bà Nguyễn Thị K.

2. Buộc ông Đỗ Văn B và bà Nguyễn Thị K phải trả cho Ngân hàng TMCP QTVN tổng số tiền tạm tính đến ngày 11/01/2022 là **581.595.950 đồng** *(Năm trăm tám mươi mốt triệu năm trăm chín mươi lăm triệu chín trăm năm mươi nghìn),* trong đó nợ gốc: 149.051.800 đồng, lãi trong hạn: 37.964.738 đồng; lãi quá hạn: 394.579.412 đồng.

Kể từ ngày 12/01/2022 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc, vợ chồng ông Đỗ Văn B và bà Nguyễn Thị K còn phải tiếp tục chịu lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã kí kết.

3. Trong trường hợp ông B, bà K không trả nợ, Ngân hàng TMCP QTVN được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 55, tờ bản đồ số 05, diện tích 195m^2, địa chỉ: Thôn YK, xã ĐPY, huyện CM, TP Hà Nội theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AB 948717, số vào sổ cấp GCN:1436do UBND huyện CM, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/12/2006 đứng tên hộ ông Đỗ Văn B và bà Nguyễn Thị K. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 02882.10, Quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng VX, thành phố Hà Nội công chứng ngày 18/9/2010. Đăng ký thế chấp ngày 01/10/2010 tại Phòng tài nguyên và môi trường huyện CM.

Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm, ngoài các đương sự trong vụ án, nếu tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm mà có người khác sinh sống, quản lý, sử dụng tài sản bảo đảm cũng phải có trách nhiệm bàn giao tài sản bảo đảm nói trên để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông B, bà K phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP QTVN.

4. Về án phí: Ông Đỗ Văn B và bà Nguyễn Thị K phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là **17.264.000 (***Mười bẩy triệu hai trăm sáu mươi tư nghìn)* **đồng.**

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP QTVN tiền tạm ứng án phí là 10.150.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2020/0075356 ngày 01/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CM.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án 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 CM;
- Chi cục THADS huyện CM;
- 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

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 9 giờ ngày tháng...năm 2018. Tại: Phòng nghị án TAND huyện CM./
Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: bà
Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Liên.
- Ông Phạm Tiến Lợi.

Tiến hành nghị án đối với vụ án vụ án Dân sự thụ lý số: 49/2018/TLST- DS ngày tháng ... năm 2018 về: " *Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2018/QĐXX-ST ngày 05/6/2018, giữa các đương sự:.....

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

1.Điều luật áp dụng

Kết quả biểu quyết: 3/3

2.Xử

Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc

Kết quả biểu quyết: 3/3.

3. Các vấn đề Kc:

Kết quả biểu quyết: 3/3

Nghị án kết thúc vào hồi 9giờ 50 phút, ngày 06 tháng 7 năm 2018

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**