

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN HÀ ĐÔNG
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 105/2020/DS- ST

Ngày: 24/11/2020

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HÀ ĐÔNG – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền

Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trịnh Văn Trời
2. Ông Nguyễn Cao Biền

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đinh Thị Hương – Thư ký Tòa án nhân dân quận Hà Đông.

Đại diện VKSND quận Hà Đông tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Diệp Liên – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hà Đông tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số: 83/2017/TLST-DS ngày 15/12/2017 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 47/2020/QĐXX – DS, ngày 30 tháng 9 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2020/QĐST-DS ngày 27/10/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP QT.

Địa chỉ: Tầng 1,6,7 Tòa nhà Conner Stoner, số 16 Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật Ông Hàn Ngọc V – Tổng giám đốc. Đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Minh H – Cán bộ xử lý nợ. Có mặt.

Bị đơn: Anh Chu Lý Ch, sinh năm 1972 – Chị Nguyễn Thị Th, sinh năm 1979.
Đều vắng mặt

Đều trú tại: Tổ dân phố Yên Phúc, phường Biên Giang, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- 1/ Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1952
- 2/ Anh Chu Bá V, sinh năm 1981
- 3/ Chị Nguyễn Thị C, sinh năm 1985

4/ Cháu *Chu Bá Th*, sinh ngày 22/7/2009

5/ Cháu *Chu Thị Mỹ D*, sinh ngày 16/01/2013

6/ Cháu *Chu Nguyên Ph*, sinh ngày 23/12/2014

7/ Anh *Chu Lý Tr*, sinh năm 1983

8/ Chị *Lê Thị Th*, sinh năm 1989

9/ Cháu *Chu Thị Quỳnh A*, sinh năm 2010

10/ Cháu *Chu Chí Th*, sinh năm 2013.

Đều trú tại: Tổ dân phố 7, phường Đồng Mai, quận Hà Đông, tp Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của cháu *Chu Bá Th*, *Chu Thị Mỹ Du*, *Chu Nguyên Ph* là anh *Chu Bá V*.

11/ Bà *Nguyễn Thị Th*, sinh năm 1952. Trú tại: Tổ dân phố Yên Phúc, phường Biên Giang, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

12/ Ông *Nguyễn Đình V*, sinh năm 1971

13/ Bà *Lê Thị T*, sinh năm 1973

14/ Chị *Nguyễn Thị Ngh*, sinh năm 2000

Đều trú tại: Tổ dân phố Giang Chính, phường Biên Giang, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Tất cả những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện nộp tại Tòa án; quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa; Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn – ông Hải trình bày:

Ngân hàng QT ký hợp đồng tín dụng với vợ chồng ông Ch, bà Th cụ thể như sau: Hợp đồng tín dụng số 120003/HĐTD1-VIB12/11 ngày 07/01/2011 với số tiền vay là: 5.000.000.000 đồng, mục đích vay mua bất động sản, thời hạn 120 tháng kể từ ngày 07/01/2011, lãi suất cho vay bằng 20,8%/năm thay đổi 03 tháng 01 lần. Lãi quá hạn bằng 150% mức lãi suất vay. Ngày 07/01/2011 Ngân hàng QT đã giải ngân cho anh Ch và chị Th theo khế ước nhận nợ ngày 07/01/2011.

Để đảm bảo cho khoản vay trên đã thế chấp 03 tài sản như sau:

1/ Hộ bà *Nguyễn Thị Th* đã thế chấp tài sản của mình là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 08, diện tích 115m² đất tại thôn Bãi, xã Cao Viên, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP281702, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00685 do UBND huyện Thanh Oai cấp cho chủ sử dụng là hộ bà *Nguyễn Thị Th* ngày 05/8/2009. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (của bên thứ ba là cá nhân) số công chứng: 33.2011/HĐTC ngày 06/01/2011 được công chứng tại Văn phòng công chứng NT. Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hà Đông ngày 07/01/2011.

2/ Bà *Nguyễn Thị M* đã thế chấp tài sản của mình là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 06, diện tích 672m² đất tại

Y Sơn, phường Đồng Mai, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC167798, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00446 do UBND quận Hà Đông, thành phố Hà Nội cấp cho chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị M ngày 03/12/2010. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (của bên thứ ba là cá nhân) số công chứng 32.2011/HĐTC ngày 06/01/2011 được công chứng tại Văn phòng công chứng NT. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận Hà Đông.

3/ Ông Nguyễn Đình V và bà Nguyễn Thị T đã thế chấp tài sản của mình là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 05, diện tích 176m² đất tại thôn Giang Chính, xã Biên Giang, huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây (nay là quận Hà Đông, thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC662703, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00143 do UBND huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây (nay là huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội) cấp cho ông Nguyễn Đình V ngày 03/8/2005. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (của bên thứ ba là cá nhân) số công chứng 34.2011/HĐTC ngày 06/01/2011 được công chứng tại Văn phòng công chứng NT. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận Hà Đông .

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên anh Ch và chị Th đã trả nợ được cho Ngân hàng số nợ gốc: 410.000.000 đồng và lãi đã trả là: 1.060.288.754 đồng. Sau đó anh Ch và chị Th không thực hiện đúng việc thanh toán như hai bên cam kết nên Ngân hàng QT đã chuyển toàn bộ khoản vay sang quá hạn từ ngày 10/12/2011.

Tạm tính đến ngày 24/11/2020, anh Ch và chị Th còn nợ Ngân hàng QT số tiền là: nợ gốc: 4.590.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 4.369.237.928 đồng, nợ lãi quá hạn 12.157.443.159 đồng Tổng cộng: **21.116.681.087** đồng.

Nay Ngân hàng QT buộc anh Ch và chị Th phải thanh toán cho Ngân hàng QT số tiền tạm tính đến ngày 24/11/2020, anh Ch và chị Th còn nợ Ngân hàng QT số tiền là: nợ gốc: 4.590.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 4.369.237.928 đồng, nợ lãi quá hạn 12.157.443.159 đồng Tổng cộng: **21.116.681.087** đồng.

Buộc anh Ch và chị Th phải chịu lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 120003/HĐTD1-VIB12/11 ngày 07/01/2011 trên số nợ gốc kể từ ngày 25/11/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

1.4. Trong trường hợp anh Ch và chị Th không thanh toán xong khoản nợ, đề nghị xử lý các khối tài sản đã thế chấp để thanh toán khoản nợ là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 08, diện tích 115m² đất tại thôn Bãi, xã Cao Viên, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP281702, số vào sổ cấp giấy

chứng nhận: H00685 do UBND huyện Thanh Oai cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Th ngày 05/8/2009.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 06, diện tích 672m² đất tại Y Sơn, phường Đồng Mai, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC167798, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00446 do UBND quận Hà Đông, thành phố Hà Nội cấp cho bà Nguyễn Thị M ngày 03/12/2010.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 05, diện tích 176m² đất tại thôn Giang Chính, xã Biên Giang, huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây (nay là quận Hà Đông, thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC662703, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00143 do UBND huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây (nay là huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội) cấp cho ông Nguyễn Đình V ngày 03/8/2005.

Cả 03 khối tài sản thế chấp nêu trên đảm bảo cho toàn bộ khoản vay của anh Chinh và chị Thúy tại Ngân hàng.

2. Phần trình bày của bị đơn

2.1. Tại bản tự khai; quá trình tiến hành tố tụng anh Chu Lý Ch trình bày:

Tôi và chị Thúy đã ký hợp đồng tín dụng vay của Ngân hàng QT hoàn toàn là do chị Th chỉ đạo. Khi nhận tiền từ Ngân hàng về chị Th cầm toàn bộ tôi không biết và tôi cũng không được dùng tiền vay. Chị Th bảo tôi đi đến Ngân hàng ký vào đâu thì tôi ký. Tôi đề nghị Ngân hàng gặp chị Th để buộc chị Th trả Ngân hàng số tiền còn nợ.

Về việc thế chấp tài sản, tôi không biết gì hết. Tất cả đều do chị Th chỉ đạo.

Đến nay Ngân hàng khởi kiện, đề nghị Ngân hàng gặp chị Th để yêu cầu chị Thúy phải trả toàn bộ số tiền còn nợ Ngân hàng.

Nếu chị Th không trả nợ được Ngân hàng, Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản thế chấp, tôi không có ý kiến gì.

2.2/ Tại buổi hòa giải Bị đơn chị Nguyễn Thị Th trình bày:

Tôi thừa nhận phần trình bày của Nguyên đơn là hoàn toàn đúng, chúng tôi cũng thừa nhận số tiền mà chúng tôi còn nợ Ngân hàng như Ngân hàng vừa trình bày là đúng. Đến nay Ngân hàng khởi kiện ra Tòa án, quan điểm của tôi là: đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện chưa xử lý tài sản thế chấp, cho tôi trả nợ dần khoản nợ gốc và xin miễn toàn bộ khoản lãi phát sinh.

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

3.1/ Tại buổi hòa giải bà Nguyễn Thị M: Việc tôi ký hợp đồng thế chấp là hoàn toàn đúng, và tôi nhất trí với phần trình bày của Nguyên đơn. Tôi muốn thỏa thuận xin với Ngân hàng để rút tài sản thế chấp của tôi ra. Ngoài ra tôi không còn ý kiến gì khác.

Trước yêu cầu độc lập của anh Chu Bá V đề nghị hủy hợp đồng thế chấp của tôi, và anh Chu Bá V có đơn xin rút yêu cầu độc lập tôi không có ý kiến gì.

3.2/ Tại Bản tự khai anh Nguyễn Đình V – Chị Lê Thị Tu trình bày: vợ chồng tôi có ký hợp đồng thế chấp cho chị Th và anh Ch vay tiền của Ngân hàng. Việc chị Th và anh Ch vay tiền của Ngân hàng bao nhiêu vợ chồng tôi không biết. Nay chị Th và anh Ch không trả nợ được cho Ngân hàng, Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản thế chấp của gia đình tôi, chúng tôi đề nghị chị Th và anh Ch phải có trách nhiệm thanh toán trả Ngân hàng số tiền còn nợ để trả gia đình tôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát quận Hà Đông thể hiện quan điểm:

Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tố tụng và thu thập chứng cứ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự đã được Tòa án yêu cầu tham gia đúng và đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng của họ; Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn và toàn bộ những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuy nhiên: Bị đơn là chị Th, anh Ch và toàn bộ những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt không tham gia tố tụng là vi phạm khoản 16 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa lần thứ 02 bị đơn là chị Th, anh Ch và toàn bộ những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt Bị đơn là chị Thúy, anh Chinh và toàn bộ những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Cụ thể:

- Buộc bị đơn phải trả nguyên đơn toàn bộ số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng mà 02 bên đã ký kết;
- Xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là có hiệu lực pháp luật và có hiệu lực thi hành.
- Đình chỉ yêu cầu độc lập của anh Chu Bá Vĩnh về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản. Trả lại án phí cho anh Chu Bá Vĩnh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Về tố tụng:

1.1. Bị đơn là anh Ch cư trú tại phường Đồng Mai, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Chị Thúy cư trú tại: phường Biên Giang, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội; Ngân hàng QT khởi kiện, Tòa án nhân dân quận Hà Đông thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; thời điểm giao kết Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế

chấp tài sản Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực pháp luật nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết tranh chấp.

1.2. Bị đơn và toàn bộ những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng không đến Tòa án tham gia tố tụng. Sau khi hoãn phiên tòa lần 01, Tòa án đã tổng đạt quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ cho họ nhưng tại phiên tòa lần 02 họ vẫn cố tình vắng mặt không tham gia tố tụng là vi phạm khoản 16 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự. Sau khi nghe ý kiến đề nghị của đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn; Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt họ.

[2]. Về nội dung.

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện đòi nợ gốc, tiền lãi trong hạn, quá hạn của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1.1. Xét tính hiệu lực của Hợp đồng tín dụng số120003/HĐTD1-VIB12/11 ngày 07/01/2011.

Ngày 07/01/2011, chị Th và anh Ch trực tiếp ký Hợp đồng tín dụng số 120003/HĐTD1-VIB12/11 với Ngân hàng QT. Theo hợp đồng tín dụng này, chị Th và anh Ch vay của Ngân hàng số tiền: 5.000.000.000đồng, mục đích vay mua bất động sản, thời hạn 120 tháng kể từ ngày 07/01/2011, lãi suất cho vay bằng 20,8%/năm thay đổi 03 tháng 01 lần. Lãi quá hạn bằng 150% mức lãi suất vay. Ngày 07/01/2011 Ngân hàng QT đã giải ngân cho ông Ch và bà Th theo Khế ước nhận nợ ngày 07/01/2011. Xác định Hợp đồng tín dụng số120003/HĐTD1-VIB12/11 ngày 07/01/2011 có hiệu lực pháp luật và các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo thoả thuận của Hợp đồng.

2.1.2. Xét yêu cầu buộc bị đơn phải trả toàn bộ gốc, lãi phát sinh của nguyên đơn:

Thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng QT đã giải ngân cho chị Thúy và anh Chinh vay đủ số tiền 5.000.000.000 đồng, chị Thúy và anh Chinh đã nhận đủ và đã ký “Khế ước nhận nợ ngày 07/01/2011”. Như vậy Ngân hàng QT đã thực hiện đúng thỏa thuận trong Hợp đồng.

Sau khi vay được tiền, chị Th, anh Ch mới trả được gốc, lãi là nợ gốc đã trả: 410.000.000 đồng và lãi đã trả là: 1.060.288.754 đồng. Sau đó ông Ch và bà Th không thực hiện đúng việc thanh toán như hai bên cam kết nên Ngân hàng QT đã chuyển toàn bộ khoản vay sang quá hạn từ ngày 10/12/2011. Như vậy chị Th và anh Ch đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và bị xác định là vi phạm hợp đồng. Do đó Ngân hàng QT khởi kiện đề nghị buộc chị Th và anh Ch phải trả toàn bộ số tiền nợ gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kèm theo là có căn cứ pháp luật, được Hội đồng xét xử chấp nhận. Theo đó, buộc chị Th và anh Ch phải có nghĩa vụ trả Ngân hàng QT toàn bộ số tiền còn nợ cả gốc và lãi phát sinh.

Căn cứ xác nhận bảng thông kê chi tiết về khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng do nguyên đơn cung cấp; căn cứ quy định tại Điều 290, Điều 474 Bộ luật Dân sự; các Điều: 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Buộc chị Th và anh Ch phải trả toàn bộ số tiền còn nợ cho Ngân hàng QT tổng số tiền tạm tính đến ngày 24/11/2020 là: nợ gốc 4.590.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 4.369.237.928 đồng, nợ lãi quá hạn 12.157.443.159 đồng Tổng cộng: **21.116.681.087** đồng.

Kể từ ngày 25/11/2020, chị Th và anh Ch phải tiếp tục chịu lãi đối với số tiền gốc còn nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng (được điều chỉnh mức lãi suất theo từng thời kỳ) như thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 120003/HĐTD1-VIB12/11 ngày 07/01/2011.

Năm 2015 anh Ch và chị Th đã ly hôn tại Bản án giải quyết ly hôn của anh Ch và chị Th chưa xử lý về công nợ nên tại phiên tòa hôm nay anh Ch và chị Th vẫn phải có trách nhiệm trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã thỏa thuận và phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

2.2. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba:

2.2.1. Đối với yêu cầu đề nghị xử lý khối tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba là cá nhân.

1/ Hộ bà Nguyễn Thị Th đã thế chấp tài sản của mình là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 08, diện tích 115m² đất tại thôn Bãi, xã Cao Viên, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP281702, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00685 do UBND huyện Thanh Oai cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Th ngày 05/8/2009. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (của bên thứ ba là cá nhân) số công chứng: 33.2011/HĐTC ngày 06/01/2011 được công chứng tại Văn phòng công chứng NT. Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hà Đông ngày 07/01/2011.

2/ Bà Nguyễn Thị M đã thế chấp tài sản của mình là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 06, diện tích 672m² đất tại Y Sơn, phường Đồng Mai, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC167798, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00446 do UBND quận Hà Đông, thành phố Hà Nội cấp cho bà Nguyễn Thị M ngày 03/12/2010. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (của bên thứ ba là cá nhân) số công chứng 32.2011/HĐTC ngày 06/01/2011 được công chứng tại Văn phòng công chứng NT. Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận Hà Đông.

3/ Ông Nguyễn Đình V và bà Nguyễn Thị T đã thế chấp tài sản của mình là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 05, diện tích 176m² đất tại thôn Giang Chính, xã Biên Giang, huyện Thanh Oai, tỉnh

Hà Tây (nay là quận Hà Đông, thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC662703, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00143 do UBND huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây (nay là huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội) cấp cho ông Nguyễn Đình V ngày 03/8/2005. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (của bên thứ ba là cá nhân) số công chứng 34.2011/HĐTC ngày 06/01/2011 được công chứng tại Văn phòng công chứng NT. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận Hà Đông .

Việc bà M, hộ bà Th, ông V bà T ký hợp đồng thế chấp tài sản của mình để đảm bảo khoản vay cho anh Ch và chị Th tại Ngân hàng QT là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc.

Hội đồng xét xử xác định: Các bên khi tham gia ký Hợp đồng thế chấp tài sản đã thực hiện đúng về hình thức, trình tự, thủ tục và tuân thủ đúng quy định tại các Điều 342, 343 và 715 Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 7 điều 113; 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 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Theo đó thỏa thuận trong các Hợp đồng thế chấp tài sản trên có hiệu lực pháp luật và các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ theo thỏa thuận của Hợp đồng thế chấp tài sản các bên đã ký kết.

Do vậy: Yêu cầu của nguyên đơn đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn không thanh toán được các khoản nợ là có căn cứ theo quy định tại Điều 721 Bộ luật Dân sự 2005 và phù hợp với thỏa thuận tại Điều 4 Hợp đồng tín dụng, Điều 5 Hợp đồng thế chấp tài sản, được Hội đồng xét xử chấp nhận. Theo đó: Trường hợp chị Th và anh Ch không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng QT có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các khối tài sản thế chấp là:

- + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 08, diện tích 115m² đất tại thôn Bãi, xã Cao Viên, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP281702, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00685 do UBND huyện Thanh Oai cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Th ngày 05/8/2009.

- + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 06, diện tích 672m² đất tại Y Sơn, phường Đồng Mai, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC167798, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00446 do UBND quận Hà Đông, thành phố Hà Nội cấp cho bà Nguyễn Thị M ngày 03/12/2010.

- + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 05, diện tích 176m² đất tại thôn Giang Chính, xã Biên Giang, huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây (nay là quận Hà Đông, thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số AC662703, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00143 do UBND huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây (nay là huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội) cấp cho ông Nguyễn Đình V ngày 03/8/2005.

(Cả 03 khối tài sản này đều đảm bảo cho toàn bộ khoản vay của chị Thúy và anh Chinh tại Ngân hàng)

Để thu hồi khoản nợ Ngân hàng QT theo Hợp đồng tín dụng số120003/HĐTD1-VIB12/11 ngày 07/01/2011. Cả 03 khối tài sản thế chấp nêu trên đảm bảo cho toàn bộ khoản vay của ông Ch và bà Th tại Ngân hàng.

Việc xử lý tài sản đã thế chấp được tiến hành theo đúng thoả thuận về xử lý tài sản thế chấp đã quy định tại Hợp đồng thế chấp tài sản đã ký.

2.3/Đối với yêu cầu độc lập của anh Chu Bá V yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số công chứng 32.2011/HĐTC ngày 06/01/2011 được công chứng tại Văn phòng Công chứng NT.

Ngày 13/10/2020, anh Chu Bá V có đơn xin rút yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

2.4/Về mức lãi suất quy định trong hợp đồng tín dụng: thời hạn 120 tháng kể từ ngày 07/01/2011 là hợp đồng dài hạn, lãi suất cho vay bằng 20,8%/năm thay đổi 03 tháng 01 lần. Lãi quá hạn bằng 150% mức lãi suất vay. Lãi biên và biên độ sinh lời tuân thủ và chịu sự điều chỉnh theo đúng chính sách của Ngân hàng QT tại từng thời kỳ nhưng không thấp hơn 6,8%/năm.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Phần tính lãi suất của nguyên đơn đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật, nên được chấp nhận.

[3] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14

- Chị Thúy và anh Chinh phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.
- Ngân hàng QT không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.
- Trả lại án phí về yêu cầu độc lập của anh Chu Bá V.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 227, khoản 1 và khoản 2 Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều: 290,342, 343, 355, 471, 715, 721 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 7 Điều 113, Điều 130 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ các Điều: 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành 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 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng QT đối với anh Chu Lý Ch và bà Nguyễn Thị Th theo hợp đồng tín dụng số 120003/HĐTD1-VIB12/11 ngày 07/01/2011.

2. Về trách nhiệm trả nợ: Buộc chị Nguyễn Thị Th và anh Chu Lý Ch phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng QT toàn bộ số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 120003/HĐTD1-VIB12/11, tạm tính đến ngày 24/11/2020 là: nợ gốc 4.590.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 4.369.237.928 đồng, nợ lãi quá hạn 12.157.443.159 đồng Tổng cộng: **21.116.681.087** đồng.

Kể từ ngày 25/11/2020, bà Nguyễn Thị Th và ông Chu Lý Ch phải tiếp tục chịu lãi đối với số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng (được điều chỉnh mức lãi suất theo từng thời kỳ như thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 120003/HĐTD1-VIB12/11) cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ của Hợp đồng tín dụng số 120003/HĐTD1-VIB12/11 ngày 07/01/2011.

Trường hợp ông Ch và bà Th trả được toàn bộ khoản nợ trên thì Ngân hàng QT có trách nhiệm trả lại toàn bộ giấy tờ nhà đất đã thế chấp và thực hiện thủ tục xóa đăng ký biện pháp bảo đảm.

3. Về xử lý tài sản thế chấp:

3.1. Trường hợp chị Nguyễn Thị Th và anh Chu Lý Ch không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thanh toán xong khoản nợ thì Ngân hàng QT có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 08, diện tích 115m² đất tại thôn Bãi, xã Cao Viên, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP281702, sổ vào sổ cấp giấy

chứng nhận: H00685 do UBND huyện Thanh Oai cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Th ngày 05/8/2009.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 06, diện tích 672m² đất tại Y Sơn, phường Đồng Mai, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC167798, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00446 do UBND quận Hà Đông, thành phố Hà Nội cấp cho bà Nguyễn Thị M ngày 03/12/2010.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 05, diện tích 176m² đất tại thôn Giang Chính, xã Biên Giang, huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây (nay là quận Hà Đông, thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC662703, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00143 do UBND huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây (nay là huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội) cấp cho ông Nguyễn Đình V ngày 03/8/2005.

Cả 03 khối tài sản thế chấp nêu trên đảm bảo cho toàn bộ khoản vay của anh Chinh và chị Thúy tại Ngân hàng.

3.2. Việc xử lý tài sản đã thế chấp được tiến hành theo đúng thoả thuận về xử lý tài sản thế chấp đã quy định tại Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba mà các bên đã ký kết.

3.2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của anh Chu Bá V về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 32.2011/HĐTC ngày 06/01/2011 được công chứng tại Văn phòng Công chứng NT.

4. Về án phí:

4.1. Buộc chị Nguyễn Thị Th và anh Chu Ly Ch phải chịu **129.117.000** đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Trả lại Ngân hàng QT 57.818.000 (*Năm mươi bảy triệu tám trăm mười tám nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hà Đông theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AM/2015/0003985 ngày 15 tháng 12 năm 2017.

4.3. Trả lại anh Chu Bá V: 300.000 đồng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hà Đông theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0008447 ngày 28/11/2020.

Án xử công khai sơ thẩm. Báo:

- Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm;

- Bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án sơ thẩm hoặc bản án sơ thẩm 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 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Toà án nhân dân TP Hà Nội;
- VKSND quận Hà Đông;
- Chi Cục THA dân sự quận Hà Đông;
- Lưu VP/HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thanh Huyền

