

Bản án số: **62/2020/DS-ST**
Ngày: 28-7-2020
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ - TP HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Hoàng Long**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hữu Trọng

Bà Nguyễn Thị Thanh Hà

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Long – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ.

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

Ngày 28 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 29/2020/TLST-DS ngày 10/12/2019 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2020/QĐXXST-DS ngày 10/7/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 26/2020/QĐST-DS ngày 17/7/2020 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng T.

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

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền: Giám đốc Xử lý nợ (*Theo Quyết định ủy quyền số 1218/2017/QĐ-HĐQT ngày 27/9/2017*), chi TTN - Cán bộ xử lý nợ (*theo Giấy ủy quyền số 313-03/2020/UQ-TCB ngày 14/4/2020*).

*** Bị đơn:** 1. Ông NXĐ, sinh năm 1977.

2. Bà TTL, sinh năm 1980.

Đều trú tại: thôn Y, xã T, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

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

1. Ông NXĐ1, sinh năm 1945 (*bố ông Đ*)

2. Bà VTN1, sinh năm 1952 (*mẹ ông Đ*)

3. Bà NTD, sinh năm 1974 (*người thuê nhà*)

4. Anh NVP, sinh năm 1989 (*người thuê nhà*)

Đều trú tại: thôn Y, xã T, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa: Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng T, Có mặt; Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt không 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) bà TTL trình bày:

Về Hợp đồng tín dụng: Ngày 07/5/2011, giữa Ngân hàng T ông NXĐ, bà TTL đã ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 11313/HĐTD/TH-TN/TCB SGO để ông NXĐ, bà TTL vay Ngân hàng T số tiền là: **2.600.000.000 đồng** (Hai tỷ, sáu trăm triệu đồng chẵn); mục đích vay vốn: Tiêu dùng; thời hạn vay: 180 tháng; lãi suất vay: Linh hoạt. Ngày 09/5/2011, Ngân hàng T và ông Đ + bà L đã ký Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 11313 với nội dung: Số tiền nhận nợ: **2.600.000.000 đồng** (Hai tỷ, sáu trăm triệu đồng chẵn); mục đích vay vốn: Tiêu dùng; ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là ngày 09/5/2026; lãi suất vay: Linh hoạt, lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến hết ngày 31/12/2011 là 21%/năm và lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo: lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày đầu quý và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả sau của Ngân hàng T – Hội sở/chi nhánh tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 6%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Tài sản bảo đảm: Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng của ông NXĐ và bà TTL tại Ngân hàng T là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 01; tại địa chỉ: thôn Y, xã T, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BD 830773; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00145 do UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp ngày 04/5/2011) mang tên ông NXĐ và bà TTL. Hợp đồng thế chấp công chứng số 2675.2011/HĐTC-TCB ngày 07/5/2011 tại Văn phòng Công chứng Thăng Long có địa chỉ tại: Số 54 Trần Nhân Tông, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội. Tài sản bảo đảm được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội ngày 09/5/2011.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đ + bà L đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ.

Tạm tính đến hết ngày 10/7/2020, ông NXĐ và bà TTL còn nợ Ngân hàng T tổng số tiền là: **8.855.266.582 đồng**. Trong đó: Nợ gốc là: 2.484.440.000 đồng; nợ lãi là: 6.370.826.582 đồng (Trong đó: Lãi trong hạn là: 2.245.008.406 đồng; lãi quá hạn là: 1.430.424.407 đồng; phạt chậm trả lãi là: 2.695.393.769 đồng).

Nay, Ngân hàng T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Buộc ông Đ + bà L phải thanh toán cho Ngân hàng T số tiền tạm tính đến hết ngày 10/7/2020 tổng số tiền là: **8.855.266.582 đồng**. Trong đó: Nợ gốc là: 2.484.440.000 đồng; nợ lãi là: 6.370.826.582 đồng (Trong đó: Lãi trong hạn là:

2.245.008.406 đồng; lãi quá hạn là: 1.430.424.407 đồng; phạt chậm trả lãi là: 2.695.393.769 đồng) và các khoản nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt thỏa thuận Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 11313/HĐTD/TH-TN/TCB SGO ngày 07/5/2011 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 11313 ngày 09/5/2011 kể từ ngày 11/7/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Buộc ông NXĐ và bà TTL phải chịu tiền phạt vi phạm Hợp đồng là 26.000.000 đồng theo quy định tại khoản 13.3.5 Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 11313/HĐTD/TH-TN/TCB SGO ngày 07/5/2011.

Trong trường hợp ông Đ + bà L không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh, Ngân hàng T có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng T. Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 01; tại địa chỉ: thôn Y, xã T, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BD 830773; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00145 do UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp ngày 04/5/2011*) mang tên ông NXĐ và bà TTL.

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 Đ + bà L đối với Ngân hàng T. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Đ + bà L vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng T.

*** Tại bản tự khai và lời trình bày tại phiên hòa giải, Bị đơn – Bà TTL trình bày:**

Bà TTL thừa nhận, ngày 07/5/2011 giữa Ngân hàng T và vợ chồng bà (NXĐ + TTL) đã ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 11313/HĐTD/TH-TN/TCB SGO để vợ chồng bà (NXĐ + TTL) vay Ngân hàng T số tiền là: **2.600.000.000 đồng** (*Hai tỷ, sáu trăm triệu đồng chẵn*). Mục đích vay, thời hạn vay, lãi suất vay, ngày đến hạn trả nợ cuối cùng như người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày.

Tài sản bảo đảm: Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng của vợ chồng bà (NXĐ + TTL) tại Ngân hàng T là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 01; tại địa chỉ: thôn Y, xã T, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BD 830773; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00145 do UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp ngày 04/5/2011*) mang tên vợ chồng bà (NXĐ + TTL). Hợp đồng thế chấp được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do tình hình kinh doanh gặp khó khăn nên vợ chồng bà (NXĐ + TTL) đã không thực hiện trả nợ theo như cam dẫn đến đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng T, nên khoản vay bị Ngân hàng T chuyển sang nợ quá hạn.

Nay, Ngân hàng T khởi kiện yêu cầu: Buộc vợ chồng bà (NXĐ + TTL) phải

thanh toán cho Ngân hàng T toàn bộ khoản nợ và đề nghị Tòa án tiếp tục tính tiền lãi quá hạn và tiền phạt chậm trả lãi theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán hết nợ. Bà xác nhận khoản nợ của vợ chồng bà (NXĐ + TTL) tại Ngân hàng T tạm tính đến hết ngày **10/7/2020** tổng số tiền là: **8.855.266.582** đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 2.484.440.000 đồng; nợ lãi là: 6.370.826.582 đồng (*Trong đó: Lãi trong hạn là: 2.245.008.406 đồng; lãi quá hạn là: 1.430.424.407 đồng; lãi phạt là: 2.695.393.769 đồng*).

Bà TTL đề nghị Ngân hàng T miễn giảm toàn bộ khoản nợ lãi và cho vợ chồng bà được trả dần khoản tiền nợ gốc vì điều kiện của vợ chồng bà (NXĐ + TTL) hiện nay rất khó khăn.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng T về việc phát mại các tài sản thế chấp thì bà L đề nghị Ngân hàng T tạo điều kiện giãn thời gian trả nợ để vợ chồng bà có điều kiện trả nợ và giải chấp tài sản đã thế chấp.

Đối với tài sản trên đất: Từ khi thế chấp đến nay gia đình bà không xây dựng công trình gì thêm. Trên đất có 01 nhà 3 tầng xây năm 2005, tiền xây là của vợ chồng bà, nhà lợp mái tôn cũng xây năm 2005 đều do vợ chồng bà xây dựng.

Nhà đất hiện nay gia đình bà cho thuê nhà mái tôn để bán quần áo và nhà 03 tầng để bán trà sữa, tiền thuê nhà vợ chồng bà (NXĐ + TTL) cho bố mẹ chồng thu.

Nguồn gốc đất là do vợ chồng bà (NXĐ + TTL) được gia đình nhà chồng cho vợ chồng bà năm 2011 và vợ chồng bà (NXĐ + TTL) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên riêng chồng bà NXĐ và TTL.

Vợ chồng bà có 02 con chung là cháu NXH, sinh năm 2002 và cháu NXH1, sinh năm 2004 hiện các cháu đang đi học ở xa, không ở trên đất thế chấp.

Tại thời điểm hiện tại những người đang sinh sống trên đất: Vợ chồng bà (NXĐ + TTL), bố mẹ chồng là NXĐ1 và bà VTN1. Bà NTD, và anh NVP là người đang thuê nhà chỉ ban ngày đến bán hàng, tối lại về không ở lại nhà gia đình bà cho thuê. Ngoài ra không còn ai khác sinh sống trên đất.

*** *Tại biên bản ghi lời khai ngày 15/5/2010 chị NTD là người đang thuê nhà trình bày:***

Chị là người đang thuê nhà, không có hợp đồng thuê, từ khi thuê nhà chị có cải tạo lại nhà và sửa phần trần, làm cửa kính và khu phụ. Nay Ngân hàng khởi kiện ông Đ + bà L, chị không biết gì về việc vay nợ của ông Đ + bà L nên chị không có ý kiến gì. Trong trường hợp ngân hàng phát mại, chị sẽ tự tháo dỡ các trang thiết bị mà chị đã đầu tư để trả lại nguyên trạng như lúc chị thuê.

*** *Tại biên bản ghi lời khai ngày 15/5/2010 và anh NVP là người đang thuê nhà trình bày:***

Anh là người đang thuê nhà, không có hợp đồng thuê, từ khi thuê nhà anh có cải tạo lại tường nhà và lắp thêm cửa kính để kinh doanh. Nay Ngân hàng khởi kiện ông Đ + bà L, anh không biết gì về việc vay nợ của ông Đ + bà L nên anh không có ý kiến gì. Trong trường hợp ngân hàng phát mại, anh sẽ tự tháo dỡ các trang thiết bị mà anh đã đầu tư để trả lại nguyên trạng như lúc chị thuê.

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

+ *Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - Ngân hàng T:*

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Đ + bà L phải trả khoản tiền phạt chậm trả lãi tính đến hết ngày 10/7/2020 là **2.695.393.769** đồng và khoản tiền phạt chậm trả lãi phát sinh từ ngày 11/7/2020 cho đến khi ông Đ + bà L thanh toán xong toàn bộ khoản nợ; Ngân hàng T cũng xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về khoản tiền phí phạt vi phạm hợp đồng 1% tương đương với số tiền là 26.000.000 đồng. Ngân hàng T yêu cầu ông Đ + bà L phải thanh toán cho Ngân hàng T tổng số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày **10/7/2020** tổng số tiền là: **6.159.872.813** đồng (*Trong đó: Nợ gốc là: 2.484.440.000 đồng; Lãi trong hạn là: 2.245.008.406 đồng; lãi quá hạn là: 1.430.424.407 đồng*) và buộc ông Đ + bà L phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kể từ ngày 11/7/2020 cho đến khi ông Đ + bà L thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng T. Trong trường hợp ông Đ + bà L không trả nợ hoặc trả nợ không 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. Việc miễn giảm khoản tiền lãi cũng như giãn thời hạn trả nợ sẽ được các bên thỏa thuận trong quá trình thi hành án sau khi phía Ngân hàng T xem xét thiện chí trả nợ của ông Đ + bà L.

*** 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, bị đơn thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ *Về nội dung:* Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn xuất trình; ý kiến, quan điểm của nguyên đơn 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 phạt chậm trả lãi của Ngân hàng T. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu buộc ông Đ + bà L phải thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng T số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày **10/7/2020** tổng số tiền là: **6.159.872.813** đồng (*Trong đó: Nợ gốc là: 2.484.440.000 đồng; Lãi trong hạn là: 2.245.008.406 đồng; lãi quá hạn là: 1.430.424.407 đồng*) và buộc ông Đ + bà L phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết kể từ ngày 11/7/2020.

- *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 tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông Đ + bà L không trả nợ

hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng T. 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 Đ + bà L đối với Ngân hàng T. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Đ + bà L vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng T.

- *Về án phí*: Bị đơn là ông Đ + bà L phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với nghĩa vụ phải thanh toán theo quy định của pháp luật. 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.]. Về tố tụng:

[1.1]. Về sự vắng mặt của bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Tại phiên tòa, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt không có lý do và đây là phiên tòa lần thứ 02. Căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 28 Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết:

Ngày 07/5/2011, giữa Ngân hàng T với vợ chồng ông NXĐ và bà TTL ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 11313/HĐTD/TH-TN/TCB SGO và ngày 09/5/2011, giữa Ngân hàng T và vợ chồng ông Đ và bà L đã ký Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 11313 với số tiền vay là **2.600.000.000** đồng (*Hai tỷ, sáu trăm triệu đồng chẵn*). Ngân hàng T đã giải ngân cho ông Đ + bà L số tiền là **2.600.000.000** đồng. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông Đ + bà L đã vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết. Ngân hàng T khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ yêu ông Đ + bà L thanh toán khoản tiền còn nợ. Bị đơn là ông Đ + bà L đều cư trú tại: thôn Y, xã T, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, 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: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Ngân hàng T và bên vay là bà TTL đều xác nhận toàn bộ nội dung thỏa thuận tín dụng theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 11313/HĐTD/TH-TN/TCB SGO ngày 07/5/2011 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 11313 ngày 09/5/2011.

Về số tiền ông Đ + bà L đã được giải ngân theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ bà TTL đã thừa nhận tại bản tự khai.

[2.2]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ và nghĩa vụ thanh toán nợ: Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 11313/HĐTD/TH-TN/TCB SGO ngày 07/5/2011 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 11313 ngày 09/5/2011 được các bên (*bà TTL và Ngân hàng T*) thừa nhận, Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ được các bên tự nguyện thỏa thuận ký kết, có hình thức và nội dung phù hợp quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đ + bà L đã vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký. Vì vậy, Ngân hàng T khởi kiện buộc bên vay là ông Đ + bà L phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ trước hạn và yêu cầu ông Đ + bà L phải trả khoản tiền gốc còn nợ, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán là có căn cứ.

Trong quá trình giải quyết vụ án và trước khi mở phiên tòa, Nguyên đơn - Ngân hàng T có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng (tương đương với 1% giá trị hợp đồng) là 26.000.000 đồng và khoản tiền phạt chậm trả lãi tính đến hết ngày 10/7/2020 là 2.695.393.769 đồng và khoản tiền phạt chậm trả lãi phát sinh kể từ ngày 11/7/2020 cho đến khi ông Đ + bà L thanh toán xong toàn bộ khoản nợ gốc. Xét việc rút khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng và khoản tiền phạt chậm trả lãi của nguyên đơn là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Ngân hàng T đã xuất trình đầy đủ bảng kê tính khoản tiền còn nợ (gốc, lãi) tạm tính đến hết ngày 10/7/2020. Do vậy, cần buộc ông Đ + bà L phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng T số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày **10/7/2020** tổng số tiền là: **6.159.872.813** đồng (*Trong đó: Nợ gốc là: 2.484.440.000 đồng; Lãi trong hạn là: 2.245.008.406 đồng; lãi quá hạn là: 1.430.424.407 đồng*).

Kể từ ngày 11/7/2020, ông Đ + bà L phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 11313/HĐTD/TH-TN/TCB SGO ngày 07/5/2011 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 11313 ngày 09/5/2011 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng T.

[2.3]. Về tài sản bảo đảm: Biện pháp bảo đảm tiền vay được quy định tại Điều 10.3 – Cam kết và bảo đảm của Hợp đồng tín dụng và nội dung chi tiết được thực hiện theo Điều 1 của Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 2675.2011/HĐTC-TCB ngày 07/5/2011 tại Văn phòng Công chứng Thăng Long có địa chỉ tại: Số 54 Trần Nhân Tông, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội giữa bên thế chấp là ông NXĐ + bà TTL 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 thửa đất số 13, tờ bản đồ số 01; tại địa chỉ: thôn Y, xã T, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BD 830773; số vào sổ cấp*

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00145 do UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp ngày 04/5/2011) mang tên ông NXĐ và bà TTL.

[2.4]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 2675.2011/HĐTC-TCB ngày 07/5/2011 tại Văn phòng Công chứng Thăng Long, Thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp nêu trên có nội dung và hình thức tuân thủ đúng quy định tại Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 130 Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm. Theo đó, các thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật để thi hành.

Do vậy, yêu cầu của Ngân hàng T được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp ông Đ + bà L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng là có căn cứ nên được chấp nhận. Trong trường hợp ông Đ + bà L 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 tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 01; tại địa chỉ: thôn Y, xã T, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BD 830773; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00145 do UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp ngày 04/5/2011)* mang tên ông NXĐ và bà TTL để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày **10/7/2020** tổng số tiền là: **6.159.872.813** đồng (*Trong đó: Nợ gốc là: 2.484.440.000 đồng; Lãi trong hạn là: 2.245.008.406 đồng; lãi quá hạn là: 1.430.424.407 đồng*) và khoản tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 11313/HĐTD/TH-TN/TCB SGO ngày 07/5/2011 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 11313 ngày 09/5/2011 kể từ ngày 11/7/2020 cho đến khi ông Đ + bà L thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng T.

Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ: Trên thửa đất số 13, tờ bản đồ số 01; tại địa chỉ: thôn Y, xã T, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BD 830773; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00145 do UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp ngày 04/5/2011)* mang tên ông NXĐ và bà TTL có chị NTD và anh NVP là người đang thuê nhà sinh sống trên đất. Theo đó: Bà TTL, ông NXĐ, ông NXĐ1, bà VTN1, bà NTD, và anh NVP 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, ông NXĐ và bà TTL vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng T.

[3]. Về án phí.

+ Ông NXĐ và bà TTL phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán trả Ngân hàng T là 114.159.873 đồng.

+ Ngân hàng T được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền 57.000.000 đồng dự phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 244, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 342, 343, 355, 357, 471, 474, 476 và các Điều từ 715 đến 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

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

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

Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Xử:

1. Chấp nhận đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T về việc không yêu cầu ông NXĐ và bà TTL phải trả khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng là 26.000.000 đồng và khoản tiền phạt chậm trả lãi tính đến hết ngày 10/7/2020 là 2.695.393.769 đồng và khoản tiền phạt chậm trả lãi phát sinh kể từ ngày 11/7/2020 cho đến khi ông NXĐ và bà TTL thanh toán xong toàn bộ khoản nợ gốc.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T đối với ông NXĐ và bà TTL về yêu cầu trả nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn và quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

3. Buộc ông NXĐ và bà TTL phải trả cho Ngân hàng T tổng số tiền nợ tạm tính đến hết ngày **10/7/2020** tổng số tiền là: **6.159.872.813** đồng (*Sáu tỷ, một trăm năm mươi chín triệu, tám trăm bảy mươi hai nghìn, tám trăm mười ba đồng*). Trong đó: Nợ gốc là: 2.484.440.000 đồng; Lãi trong hạn là: 2.245.008.406 đồng; lãi quá hạn là: 1.430.424.407 đồng.

Kể từ ngày 11/7/2020, ông NXĐ và bà TTL phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 11313/HĐTD/TH-TN/TCB SGO ngày 07/5/2011 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 11313 ngày 09/5/2011 cho đến khi ông NXĐ và bà TTL thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng T.

4. Trong trường hợp ông NXĐ và bà TTL 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, phát mại tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 01; tại địa chỉ: thôn Y, xã T, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BD 830773; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00145 do UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp ngày 04/5/2011*) mang tên ông NXĐ và bà TTL.

Đề thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 10/7/2020 là **6.159.872.813** đồng (*Sáu tỷ, một trăm năm mươi chín triệu, tám trăm bảy mươi hai nghìn, tám trăm mười ba đồng*). Trong đó: Nợ gốc là: 2.484.440.000 đồng; Lãi trong hạn là: 2.245.008.406 đồng; lãi quá hạn là: 1.430.424.407 đồng và lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 11313/HĐTD/TH-TN/TCB SGO ngày 07/5/2011 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 11313 ngày 09/5/2011 cho đến khi ông NXĐ và bà TTL thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng T.

Theo đó: Bà TTL, ông NXĐ, ông NXĐ1, bà VTN1, bà NTD, và anh NVP 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, ông NXĐ và bà TTL vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng T.

5. Về án phí:

+ Ông NXĐ và bà TTL phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là 114.159.873 đồng (*Một trăm mười bốn triệu, một trăm năm mươi chín nghìn, tám trăm bảy mươi ba đồng*).

+ Ngân hàng T được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền 57.000.000 đồng (*Năm mươi bảy triệu đồng*) dự phí đã nộp (*theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0004590 ngày 05/3/2010*) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cũng có thể thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Về quyền kháng cáo:

+ Ngân hàng T và được quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày tuyên án.

+ Bà TTL, ông NXĐ, ông NXĐ1, bà VTN1, bà NTD, và anh NVP 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