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: 72/2023/DS-ST Ngày: 23 - 05 -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 Hà;** bà **Nguyễn Thị Luận**

- Thư ký phiên toà: 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 toà: Ông **Nguyễn Gia Ánh** – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 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 132/2022/TLST-DSST ngày 11 tháng 10 năm 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 37/2023/QĐXXST-DS ngày 08/5/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần K (tên viết tắt T).

Địa chỉ: Số x, phố QT, phường THĐ, quận HK, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng A – Chủ tịch HĐQT;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị N – Giám đốc xử lý (theo Giấy ủy quyền số 0267/QĐ-HĐQT ngày 10/4/2023).

Người được ủy quyền lại: Bà Nguyễn Thị Thu T, bà Lê Thị H, bà Nguyễn Thị N1 – Cán bộ xử lý nợ (theo Giấy ủy quyền số 327-03/2023/UQ-TCB ngày 18/4/2023).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1962

2.2. Ông Nguyễn Đăng H1, sinh năm 1960

Đều ĐKHKTT và cư trú: Phố G, xã ĐS, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

3.1. Anh Nguyễn Đăng H2 – sinh năm 1981; (con ông H1, bà T1)

3.2. Anh Nguyễn Đức A1 – sinh năm 1989; (con ông H1 bà T1).

3.3. Chị Nguyễn Thị H3, sinh năm 1988; (vợ anh H2).

Đều ĐKHKTT: Phố G, xã ĐS, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

Ông H1, bà T1, anh Đức A1, chị Hiền đều ủy quyền cho anh Nguyễn Đăng H2 (giấy ủy quyền ngày 27/10/2022; ngày 11/11/2022; ngày 13/4/2023)

Có mặt: Anh Nguyễn Đăng H2, chị N1, chị H.

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 K (tên viết tắt và gọi tắt là T) trình bày**:

Ngày 08/12/2015, vợ chồng bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Đăng H1 đã ký kết hợp đồng tín dụng số XMI20150336/HĐTD với T nội dung như sau: Số tiền nhận nợ: 300.000.000 (Ba trăm triệu đồng). Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động hỗ trợ kinh doanh. Thời hạn vay: 84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay thả nổi như sau: Lãi suất vay áp dụng trong thời gian 03 tháng kể từ ngày nhận nợ là 7,99%/năm; Lãi suất áp dụng đối với thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 01 tháng một lần vào các ngày 15 hàng tháng và bằng lãi suất cơ sở hộ kinh doanh vay món dài hạn cộng biên độ 4,49%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được T quy định theo từng thời kỳ, từng đối tượng khách hàng.

Thực hiện theo Hợp đồng tín dụng trên, T đã giải ngân cho bà T1, ông H1 300.000.000 đồng theo đúng Khế ước nhận nợ đã ký.

Tài sản bảo đảm khoản vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 40, tại địa chỉ: Xóm CG, xã ĐS, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 724731, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00030QSDĐ/159QĐ/UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 12/7/2000, mang tên ông Nguyễn Đăng H1 (sau đây gọi tắt là Thửa đất số 03).

Hợp đồng thế chấp tài sản công chứng số 3131.2015/HĐTC-Quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 09/12/2015 tại Văn phòng Công chứng QT, thành phố Hà Nội và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký Đất đai Hà Nội, chi nhánh huyện Chương Mỹ ngày 15/12/2015.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà T1, ông H1 đã trả được tổng số tiền là 89.053.990 đồng, trong đó: gốc 50.000.450 đồng và lãi 39.053.540 đồng.

Sau đó, bà T1 và ông H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho T, toàn bộ khoản vay trên bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 13/4/2017.

Tạm tính đến ngày 23/5/2023, bà T1 và ông H1 còn nợ T số tiền tổng cộng là: **507.362.365** *(Năm trăm linh bảy triệu ba trăm sáu mươi hai ngàn ba trăm sáu mươi lăm đồng*), cụ thể: Nợ gốc 249.999.550 đồng; lãi trong hạn 96.135.261 đồng; lãi quá hạn 161.227.554 đồng.

T đề nghị Toà án giải quyết:

- Buộc bà T1 và ông H1 phải trả nợ cho T số tiền tạm tính đến ngày 23/5/2023 như đã nêu trên. Kể từ ngày 24/5/2023 cho đến khi thanh toán xong tiền nợ gốc, bà T1, ông H1 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 bà T1 và ông H1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh, T 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 đối với thửa đất số 03.

Khi xử lý tài sản bảo đảm cơ quan thi hành án có quyền phối hợp với T để xây tường ngăn hoặc áp dụng biện pháp khác để tách biệt phần tài sản gắn liền với thửa đất số 03 với các thửa đất liền kề.

Những người quản lý, sử dụng tài sản, công trình trên thửa đất nêu trên có nghĩa vụ bàn giao tài sản bảo đảm cho cơ quan có thẩm quyền để xử lý khi thi hành án, thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/ xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà T1, ông H1 đối với T. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà T1, ông H1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho T.

*** Bị đơn – ông Nguyễn Đăng H1 trình bày:**

Ông đồng ý với căn cứ khởi kiện của T đưa ra do vợ chồng ông đã ký kết với T Hợp đồng tín dụng mà T khởi kiện. Vợ chồng ông đã được giải ngân đủ số tiền 300.000.000 đồng. Trong quá trình vay vốn vợ chồng ông đã trả được T một phần gốc và lãi đúng như T trình bày.

Vợ chồng ông đã cao tuổi, bản thân ông bị ung thư, điều kiện kinh tế đang gặp nhiều khó khăn, nên có nguyện vọng xin T miễn giảm nợ lãi và đối với số tiền nợ gốc cho gia đình được trả dần.

Vợ chồng ông xác nhận đã ký Hợp đồng thế chấp để đảm bảo khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 03, như T khởi kiện.

Khi thế chấp thửa đất thì hiện trạng tài sản không thay đổi gì so với thời điểm hiện tại.

Thửa đất thế chấp hiện nay có vợ chồng ông, anh Nguyễn Đăng H2, chị Nguyễn Thị H3 (vợ anh H2), anh Nguyễn Đức A1 đang sinh sống.

*** Anh Nguyễn Đăng H2 – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Đăng H1, anh Nguyễn Đức A1, chị Nguyễn Thị H3 trình bày:**

Xác nhận ngày 08/12/2015, bà T1, ông H1 đã ký hợp đồng tín dụng với T để vay số tiền là 300.000.000 đồng; Về mục đích vay, thời hạn vay, lãi suất vay như T vừa trình bày là đúng. Bà T1, ông H1 đã được T giải ngân đủ số tiền 300.000.000 đồng.

Xác nhận tính đến ngày 25/11/2022, bà T1, ông H1 đã trả được số tiền gốc và lãi là 89.047.540 đồng, trong đó trả nợ gốc 49.994.000 đồng, trả nợ lãi 39.053.540 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên thì bà T1, ông H1 đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 03 như đại diện T trình bày là đúng.

Trước yêu cầu khởi kiện của T, anh đưa ra phương án xin trả gốc và lãi tổng là 400.000.000 đồng, để T giải chấp tài sản thế chấp. Trường hợp T không chấp nhận phương án hòa giải nêu trên thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 03, tại địa chỉ: Xóm CG, xã ĐS, huyện Chương Mỹ thể hiện:**

- Tài sản trên đất hiện không có gì thay đổi so với thời điểm thế chấp, gồm: 01 ngôi nhà cấp 4 xây dựng năm 1985; 01 ngôi nhà 01 tầng – 01tum xây năm 1989. Những người sinh sống trên đất gồm: ông H1, bà T1, anh H2, chị Hiền (vợ anh H2), anh Đức A1. Ngoài ra không còn ai khác sinh sống ở đó, thửa đất này không cho ai thuê, mượn hoặc ở nhờ.

- Đo đạc hiện trạng đất hộ ông Nguyễn Đăng H1 đang sử dụng (sau khi có sự chứng kiến của các hộ giáp ranh) là 518,8m^2, tăng so với diện tích ghi trong GCNQSDĐ (439m^2) là 79,8m^2.

- Theo UBND xã ĐS cung cấp: Phần diện tích tăng lên 79,8m^2 so với diện tích ghi trong GCNQSDĐ nguyên nhân không phải thời điểm cấp GCNQSDĐ do đo đạc bằng phương pháp thủ công, vì trước đây giữa gia đình ông H1 và gia đình bà Đỗ Thị Đ đã có sự tranh chấp với nhau về ranh giới, UBND xã ĐS đã tiến hành hòa giải, nhưng không thành.

Tại phiên tòa:

- Đại diện theo ủy quyền của T trình bày: Nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với lãi phạt, phạt vi phạm hợp đồng. Các yêu cầu khởi kiện khác vẫn giữ nguyên.

- Anh H2: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc bà T1 đã tham gia ký vào hợp đồng tín dụng, trong khi Thửa đất số 03 chỉ đứng tên ông H1, không có tên bà T1. Theo anh được biết, Giấy chứng nhận quyền sử dụng Thửa đất số 03 là đứng tên Hộ ông H1 chứ không phải cá nhân ông H1 như tài liệu T khởi kiện tại Tòa án vì Thửa đất này là của hộ gia đình anh, thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng bản thân anh và chị gái anh đã thành niên, có công sức đóng góp nhưng không được tham gia ký Hợp đồng thế chấp. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của T.

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

+ Về tố tụng: Thẩm phán, hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật.

+ Về nội dung*:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối với lãi phạt, phạt vi phạm hợp đồng và đình chỉ việc xét xử đối với yêu cầu này. 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 23/5/2023 và khoản tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc kể từ ngày 24/5/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý phát mại tài sản thế chấp. Bị đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] T khởi kiện bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Đăng H1 theo Hợp đồng tín dụng, mục đích vay vốn để bổ sung vốn lưu động hỗ trợ kinh doanh, nhưng bà T1, ông H1 không có đăng ký kinh doanh, 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 – bà Nguyễn Thị T1 ông Nguyễn Đăng H1 có hộ khẩu thường trú tại Phố G, xã ĐS, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội 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 Nguyễn Đăng H2 (con trai bà T1, ông H1), chị Nguyễn Thị H3 (vợ anh H2), anh Nguyễn Đức A1 (con trai bà T1, ông H1). 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 áp dụng pháp luật nội dung: Thời điểm giao kết Hợp đồng tín dụng ngày 08/12/2015 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]. **Về yêu cầu của Nguyên đơn đòi Bị đơn phải trả nợ theo Hợp đồng tín dụng:**

Tại phiên tòa, anh H2 đại diện ủy quyền của Bị đơn – bà T1 đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc bà T1 đã ký vào Hợp đồng tín dụng trong khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng Thửa đất số 03 không có tên bà T1, thì thấy: Tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng thì bà T1 là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, bà T1 ký vào Hợp đồng tín dụng là trên cơ sở nguyện vọng được vay vốn qua giấy đề nghị vay vốn. Bản thân ông H1 (chồng bà T1) cũng xác nhận vợ chồng đã vay vốn của T mục đích để kinh doanh. Theo quy định của Luật các tổ chức tín dụng, Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng thì Bên vay vốn không nhất thiết phải là Bên có tài sản bảo đảm.

Xét thấy Hợp đồng tín dụng ngày 08/12/2015, kèm Khế ước nhận nợ số XMI2015.0336/01 ngày 16/12/2015:

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, kèm khế ước nhận nợ trên có hiệu lực thi hành.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà T1, ông H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, từ ngày 13/4/2017 khoản nợ bị chuyển nợ quá hạn. T có quyền thu hồi nợ trước hạn và buộc bà T1, ông H1 phải trả nợ gốc còn lại, lãi trong hạn, lãi quá hạn là hoàn toàn có căn cứ theo quy định tại Điều 8, Điều 9 Hợp đồng tín dụng, nội dung trong khế ước nhận nợ và Điều 290, Điều 474 Bộ luật dân sự 2005; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng.

T tính lãi trong hạn và lãi quá hạn khoản nợ của bà T1, ông H1 phù hợp thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và với các quyết định điều chỉnh lãi suất.

Do vậy, buộc bà T1, ông H1 phải trả cho T tổng số tiền tạm tính đến ngày 23/5/2023 là **507.362.365** *(Năm trăm linh bảy triệu ba trăm sáu mươi hai ngàn ba trăm sáu mươi lăm đồng*), cụ thể: Nợ gốc 249.999.550 đồng; lãi trong hạn 96.135.261 đồng; lãi quá hạn 161.227.554 đồng.

Kể từ ngày 24/5/2023, bà T1, ông H1 phải tiếp tục chịu lãi quá hạn trên dư nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

[2.2] Đối với tiền lãi phạt, phạt vi phạm hợp đồng:

Ngày 25/11/2022 và tại phiên tòa sơ thẩm, T đã xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn, cụ thể: Rút yêu cầu khởi kiện đòi các khoản tiền lãi phạt tạm tính đến ngày 25/11/2022 là: 71.521.954 (Bảy mươi mốt triệu năm trăm hai mươi mốt nghìn chín trăm năm mươi tư đồng) và phần lãi phạt phát sinh kể từ ngày 26/11/2022 cho đến khi khách hàng thanh toán xong toàn bộ khoản nợ, phạt vi phạm hợp đồng là 24.000.000 (Hai mươi tư triệu đồng).

Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của T hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định pháp luật, căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần rút yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn.

[2.3] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản của Nguyên đơn, thì thấy:

Tại phiên tòa, anh H2 cho rằng, Thửa đất số 03 đứng tên "**Hộ ông H1**,, chứ không phải đứng tên "**ông H1**,,; anh H2 và chị gái của anh H2 không được tham gia ký thế chấp nên Hợp đồng thế chấp không có hiệu lực, thì thấy: Anh H2 không xuất trình được tài liệu nào chứng minh Thửa đất số 03 đứng tên "**Hộ ông H1**,,, còn tài liệu T khởi kiện thể hiện Thửa đất số 03 đứng tên "ông H1,, - đây là tài sản chung của vợ chồng ông H1, bà T1, không phải là tài sản chung của hộ gia đình ông H1, nên ông H1, bà T1 có quyền định đoạt đối với Thửa đất này, mà các thành viên khác trong gia đình ông H1 không có.

Tại Điều 2 Hợp đồng thế chấp, các bên có thỏa thuận tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 40, tại địa chỉ: Xóm CG, xã ĐS, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 724731, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00030QSDĐ/159QĐ/UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 12/7/2000 cho ông Nguyễn Đăng H1. Bên thế chấp là bà T1, ông H1 hoàn toàn có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và đã tự nguyện tham gia ký kết hợp đồng. Hợp đồng thế chấp được công chứng số 3131.2015/HĐTC-Quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/12/2015 và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký Đất đai Hà Nội, chi nhánh huyện Chương Mỹ ngày 15/12/2015.

Hợp đồng thế chấp đã tuân thủ đúng quy định của Điều 318, 323, 692, các Điều từ 715 đến 721 Bộ luật dân sự 2005; Điều 95 Luật đất đai 2013; 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, nên có hiệu lực thi hành.

Tại Điều 9 của Hợp đồng thế chấp quy định về xử lý tài sản thế chấp: ''*9.1. Tài sản thế chấp sẽ được xử lý khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây: a) Khi đến hạn thực hiện Nghĩa vụ được bảo đảm mà bên được bảo đảm không thực hiện hoặc không thực hiện đầy đủ; b) Bên được bảo đảm không thực hiện nghĩa vụ hoàn trả, thanh toán cho T trong trường hợp Hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm bị vô hiệu, hủy bỏ, chấm dứt; c) Bên thế chấp vi phạm bất kỳ cam kết, bảm đảm, nghĩa vụ nào với T được quy định tại Hợp đồng này và/hoặc bất kỳ văn bản, thỏa thuận nào được ký kết giữa bên thế chấp và T...''*.

Bà T1, ông H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, do vậy T đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm nói trên là có căn cứ, được chấp nhận theo quy định tại Điều 355 Bộ luật dân sự năm 2005.

Tài sản bảo đảm là Thửa đất số 03 có hiện trạng như sau:

- Tài sản trên đất gồm: 01 ngôi nhà cấp 4 xây năm 1985; 01 ngôi nhà 1.5 tầng xây năm 1989. Những người sinh sống trên đất gồm: ông Nguyễn Đăng H1, Bà Nguyễn Thị T1, anh Nguyễn Đăng H2 (con trai bà T1, ông H1), chị Nguyễn Thị H3 (vợ anh H2), anh Nguyễn Đức A1 (con trai bà T1, ông H1). Ngoài ra không còn ai khác sinh sống ở đó, thửa đất này không cho ai thuê, mượn hoặc ở nhờ.

- Diện tích gia đình ông Nguyễn Đăng H1 đang sử dụng (sau khi có sự chứng kiến của các hộ giáp ranh) là 518,8m^2, tăng so với diện tích ghi trong GCNQSDĐ (439m^2) là 79,8m^2. Theo UBND xã ĐS cung cấp: Phần diện tích tăng lên so với diện tích ghi trong GCNQSDĐ nguyên nhân không phải thời điểm cấp GCNQSDĐ do đo đạc bằng phương pháp thủ công, vì trước đây giữa gia đình ông H1 và gia đình bà Đỗ Thị Đ (giáp ranh ở cạnh phía Đông) đã có sự tranh chấp với nhau về ranh giới, UBND xã ĐS đã tiến hành hòa giải, nhưng không thành.

Do vậy, phần diện tích đất và tài sản gắn liền với đất của Thửa đất số 03 bị kê biên, phát mại là 439m^2 được giới hạn bởi các điểm (1,5,4,3,11,10,9,8,1) (có sơ đồ kèm theo bản án).

Tạm giao phần diện tích 79,8m^2 được giới hạn bởi các điểm (3,2,1,11,3) (có sơ đồ kèm theo bản án) cho gia đình ông Nguyễn Đăng H1 quản lý, sử dụng đến khi có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc xác định chủ thể được quyền sử dụng hợp pháp phần diện tích này.

Khi xử lý tài sản bảo đảm, Chi cục thi hành án dân sự có quyền phối hợp với T để xây tường ngăn hoặc áp dụng biện pháp khác để tách biệt phần tài sản gắn liền với thửa đất số 03 với các thửa đất liền kề.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà T1, ông H1 phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho T.

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 T.

[3]. Về án phí:

- Yêu cầu khởi kiện của T được chấp nhận nên không phải chịu án phí, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí T 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 bà T1 và ông H1 phải chịu án phí. Tuy nhiên, bà T1 và ông H1 tính đến nay đều đã trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí do là người cao tuổi, hiện ông H1 đang mắc bệnh hiểm nghèo, nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14, Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà T1, ông H1.

Vì các lẽ 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 318, 323, 692 và các Điều từ 715 đến 721 Bộ luật dân sự 2005;

Điều 95 Luật đất đai 2013;

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

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

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 TMCP K đối với bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Đăng H1.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị T1 ông Nguyễn Đăng H1 thanh toán khoản tiền lãi phạt tạm tính đến ngày 25/11/2022 là: 71.521.954 đồng cùng lãi phạt phát sinh kể từ ngày 26/11/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ và phí phạt vi phạm hợp đồng là 24.000.000 đồng.

3. Buộc bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Đăng H1 phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP K, tổng số tiền tạm tính đến ngày 23/5/2023 là **507.362.365** *(Năm trăm linh*

bảy triệu ba trăm sáu mươi hai ngàn ba trăm sáu mươi lăm đồng), cụ thể: Nợ gốc 249.999.550 đồng; lãi trong hạn 96.135.261 đồng; lãi quá hạn 161.227.554 đồng.

Kể từ ngày 24/5/2023 bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Đăng H1 còn phải tiếp tục chịu lãi quá hạn trên dư nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ cho đến khi trả hết toàn bộ khoản vay.

4. Trong trường hợp bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Đăng H1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh, Ngân hàng TMCP K có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất 439m^2 và tài sản gắn liền trên diện tích đất 439m^2 thuộc Thửa đất số 03, tờ bản đồ số 40 tại địa chỉ: Xóm CG, xã ĐS, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội, được giới hạn bởi các điểm (3,4,5,6,7,8,9,10,11,3) (có sơ đồ kèm theo bản án). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 724731, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00030QSDĐ/159QĐ/UB do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội) cấp ngày 12/7/2000 cho ông Nguyễn Đăng H1.

Khi xử lý tài sản bảo đảm cơ quan thi hành án có quyền phối hợp với Ngân hàng TMCP K để xây tường ngăn hoặc áp dụng biện pháp khác để tách biệt phần tài sản gắn liền với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 40 với các thửa đất liền kề.

Những người quản lý, sử dụng tài sản, công trình trên phần diện tích đất nêu trên có nghĩa vụ bàn giao tài sản bảo đảm cho cơ quan có thẩm quyền để xử lý khi thi hành án, thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/ xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà T1, ông H1 đối với Ngân hàng TMCP K. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà T1, ông H1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP K.

5. Tạm giao phần diện tích 79,8m^2 được giới hạn bởi các điểm (3,2,1,11,3) (có sơ đồ kèm theo bản án) tiếp giáp với phần diện tích 439m^2 bị xử lý theo mục 4 của Quyết định này cho gia đình ông Nguyễn Đăng H1 quản lý, sử dụng đến khi có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc xác định chủ thể được quyền sử dụng hợp pháp phần diện tích này.

6. Về án phí:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị T1 ông Nguyễn Đăng H1.

- Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần K số tiền tạm ứng án phí là 11.450.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2020/0076227 ngày 11/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt, co quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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