

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN K
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 28/2021/DS-ST
Ngày: 10/03/2021
V/v: TrD chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DD
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN K, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Thành Nam

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hoàng Trung;

Bà Nguyễn Thị Chấn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Dương Hồng Tuấn - Thư ký Tòa án nhân dân huyện K, thành phố Hà Nội.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ánh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 3 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện K, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 23/2019/TLST-DS ngày 24 tháng 01 năm 2019, về việc: “TrD chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2021/QĐXX-ST ngày 05 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH V (Gọi tắt là V).

Trụ sở:

Người đại diện theo pháp luật của V là: Ông Nguyễn Tiến Đ - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là: Ngân hàng thương mại cổ phần S (B); Trụ sở:

Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng B là: Bà Thái H - Chức vụ: Tổng giám đốc B.

Địa chỉ liên hệ làm việc: Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng B là: Ông Nguyễn ThD Tùng - Chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty TNHH Quản Lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP S (Theo giấy ủy quyền số 99/UQ-B ngày 28/5/2018).

Người đại diện theo ủy quyền lại là: Ông Trần Quế T – Chức vụ: Trưởng phòng Xử lý nợ - BAC A AMC; Ông Mai Tuấn H – Chức vụ: Trưởng phòng pháp chế và kiểm soát – BAC A A; Ông Lê Duy N– Chức vụ: Phó phòng xử lý nợ - BAC A AMC; Ông Lê Đức Hiệp – Chức vụ: Phó phòng xử lý nợ - BAC A ; Ông Nguyễn N Tùng - Chức vụ: ChuW xử lý nợ - BAC A AMC. (Theo giấy ủy quyền số 215/2020/UQ-TGD ngày 29/8/2020)

Bị đơn: Ông Lê Duy N, sinh năm 1979 và bà Trần Thị D, sinh năm 1978; Cùng trú tại: Thôn G, xã W, huyện K, thành phố Hà Nội. (Bà Trần Thị D có mặt tại phiên tòa, ông N có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thế L, sinh năm 1939 (Có mặt tại phiên tòa)
2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1942 (Có mặt tại phiên tòa)
3. Ông Nguyễn Thế C, sinh năm 1972
(Có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa)
4. Cháu Nguyễn Thế P, sinh năm 1996
(Có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa)
5. Cháu Nguyễn Khoa N3, sinh năm 2009 (Vắng mặt tại phiên tòa)
6. Ông Nguyễn Thế O, sinh năm 1980 (Vắng mặt tại phiên tòa)
7. Cháu Nguyễn Thái V, sinh năm 2010 (Vắng mặt tại phiên tòa)

Cùng trú tại: Thôn Q3, xã T5, huyện K, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/06/2018 và các lời khai tại Tòa án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH V (Gọi tắt là V) là Ngân hàng thương mại cổ phần S (BacABank) trình bày:

Vợ chồng ông Lê Duy N, bà Trần Thị D đã làm thủ tục ký kết vay tiền tại Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Hà Thành theo Hợp đồng tín dụng số 40780 ngày 23/12/2013. Chi tiết nội dung khoản vay như sau: Số tiền vay: 800.000.000đ (*Tám trăm triệu đồng*); Thời hạn cho vay: 12 tháng; thời hạn trả lãi hàng tháng; Thời hạn rút vốn: 10 ngày kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng; Lãi suất cho vay ban đầu: 12.5%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng/01 lần theo mức lãi suất cho vay do Ngân hàng thương mại cổ phần S quy định trong từng thời kỳ. Lãi suất cơ cấu lại thời hạn trả nợ do Ngân hàng thương mại cổ phần S ấn định theo quy định của Ngân hàng TMCP S

trong từng thời kỳ và không vượt quá 120% lãi suất trong hạn đang áp dụng tại thời điểm xin cơ cấu lại thời hạn trả nợ; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đang áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Trả nợ gốc: cuối kỳ. Trả nợ lãi: Trả lãi hàng tháng; Mục đích vay vốn: Vay bù đắp tài chính để mua mảnh đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thôn Q3, xã T5, huyện K, TP. Hà Nội.

Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Hợp đồng tín dụng nêu trên, vợ chồng ông Lê Duy N, bà Trần Thị D đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Hà Thành tài sản là Quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 4(1), tờ bản đồ số 2 tại địa chỉ thôn Q3, xã T5, huyện K, thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 557696, số vào sổ cấp GCN: CH07352/1086/QĐ-UBND do UBND huyện K cấp ngày 29/5/2013 cho ông Nguyễn Xuân Hải và văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện K thành phố Hà Nội đã đăng ký sang tên cho ông Lê Duy N và bà Trần Thị D ngày 09/12/2013. Việc thế chấp được thực hiện bằng Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng 0694.2013/HĐTC, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 20/12/2013 được Công chứng tại Phòng công chứng số 4; Địa chỉ: Tầng 1 – tòa nhà N4D đường Lê Văn L, quận ThĐ Xuân, TP. Hà Nội công chứng và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng tài nguyên và môi trường huyện K ngày 21/12/2013.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Hà Thành đã giải ngân đủ cho ông Lê Duy N và bà Trần Thị D số tiền vay là 800.000.000đ (*theo khế ước nhận nợ số 40780.1 ngày 23/12/2013, có chữ ký xác nhận của ông Lê Duy N và bà Trần Thị D*). Đến ngày 23/12/2014 thì người vay không trả lãi nữa và Ngân hàng chuyển sang nợ quá hạn. Số tiền ông N và bà D chỉ trả được số tiền 246.389.005 đồng. Tạm tính đến ngày 24/5/2018 ông N và bà D còn nợ Ngân hàng TMCP S số tiền là:

– Nợ gốc quá hạn	:	700.000.000	Đồng
– Nợ lãi trong hạn	:	0	Đồng
– Nợ lãi quá hạn	:	435.624.951	Đồng
– Phạt chậm trả lãi trong hạn	:	8.799.641	Đồng
Tổng	:	1.144.424.592	Đồng

Nay, Ngân hàng TMCP S kính đề nghị Quý Tòa thụ lý giải quyết đối với các yêu cầu khởi kiện dưới đây:

Buộc ông Lê Duy N và bà Trần Thị D thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 40780 ngày 23/12/2013 đã ký kết giữa ông Lê Duy N, bà Trần Thị D với Ngân hàng Thương mại Cổ phần S – Chi nhánh Hà Thành, cụ thể như sau:

Buộc ông Lê Duy N và bà Trần Thị D thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S – Chi nhánh Hà Thành số tiền tạm tính đến hết ngày 24/5/2018, tổng cộng là **1.144.424.592 đồng** (*trong đó: nợ gốc là 700.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn là: 435.624.951 đồng, phạt chậm trả lãi trong hạn: 8.799.641 đồng*) và toàn bộ các khoản lãi phát sinh từ ngày 24/5/2018 cho đến ngày ông Lê Duy N và bà Trần Thị D thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

Buộc ông Lê Duy N và bà Trần Thị D thực hiện nghĩa vụ tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp ngày 20/12/2013 (số công chứng 0694.2013/HĐTC, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD). Cụ thể như sau:

Trường hợp ông Lê Duy N và bà Trần Thị D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP S thì Ngân hàng TMCP S có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, tổ chức phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số số 4(1), tờ bản đồ số 2, có địa chỉ tại: Thôn Q3, xã T5, huyện K, TP. Hà Nội diện tích 164 m² đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK557696, số vào sổ cấp GCN: CH07352/1086/QĐ-UBND ngày 29/5/2013 cho ông Nguyễn Xuân Hải, sinh năm 1962; Trú tại: Tổ 22, p.P Biên, q.P Biên, TP. Hà Nội đã được đăng ký sang tên cho ông Lê Duy N, sinh năm 1979 và bà Trần Thị D, sinh năm 1978; Cùng trú tại: Thôn G, xã W, huyện K, thành phố Hà Nội. Ngày 09/12/2013 đã được thế chấp cho Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Hà Thành theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 6694.2013/HĐTC, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2013 của Văn phòng công chứng số 4 Thành phố Hà Nội đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng tài nguyên và môi trường huyện K ngày 21/12/2013.

Bị đơn ông Lê Duy N và bà Trần Thị D thống nhất trình bày: Ông Lê Duy N và bà Trần Thị D có ký kết Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Thương mại cổ phần S - Chi nhánh Hà Thành theo Hợp đồng tín dụng số 40780 ngày 23/12/2013. Sau khi ký kết Hợp đồng tín dụng trên, Ngân hàng TMCP S đã giải ngân cho ông Lê Duy N và Bà Trần Thị D số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) và vợ chồng ông Lê Duy N và bà Trần Thị D đã nhận đủ số tiền trên theo khế ước nhận nợ số 40780.1 ngày 23/12/2013.

- Vợ chồng bà Trần Thị D và ông Lê Duy N đã thD toán được cho Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Hà Thành tổng số tiền là: 336.389.005 đồng, trong đó:

190.000.000 đồng tiền nợ gốc; 101.388.956 đồng tiền lãi trong hạn và 45.000.049 đồng lãi quá hạn. Do nhiều lý do chủ quan và khách quan nên vợ chồng tôi đã không trả nợ được cho Ngân hàng TMCP S đúng kỳ hạn như hợp đồng tín dụng đã ký.

- Nợ gốc phải trả : 610.000.000 đồng
- Lãi trong hạn : 0 đồng
- Lãi quá hạn : 545.036.409 đồng

Để bảo đảm cho khoản vay trên, bà Trần Thị D và ông Lê Duy N đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Hà Thành tài sản thế chấp là quyền sử dụng toàn bộ thửa đất tại thửa đất số 4(1), tờ bản đồ số 2 có địa chỉ tại: Thôn Q3, xã T5, huyện K, thành phố Hà Nội diện tích 164 m² đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK557696, số vào sổ cấp GCN: CH07352/1086/QĐ-UBND ngày 29/5/2013 cho ông Nguyễn Xuân Hải, sinh năm 1962; Trú tại: Tổ 22, p.P Biên, q.P Biên, TP. Hà Nội đã được đăng ký sang tên cho ông Lê Duy N, sinh năm 1979 và bà Trần Thị D, sinh năm 1978; Cùng trú tại: Thôn G, xã W, huyện K, thành phố Hà Nội ngày 09/12/2013 đã được thế chấp cho Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Hà Thành theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 06694.2013/HĐTC, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2013 của Văn phòng công chứng số 4 Thành phố Hà Nội đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng tài nguyên và môi trường huyện K ngày 21/12/2013.

Hiện nay, trên thửa đất số 4(1), tờ bản đồ số 2 tại địa chỉ: Thôn Q3, xã T5, huyện K, TP. Hà Nội có ông Nguyễn Thế L, sinh 1939, bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1942, D Nguyễn Thế C, sinh năm 1972, D Nguyễn Thế P 1996, cháu Nguyễn Khoa N3 sinh năm 2009 là con trai D C, D Nguyễn Thế O, sinh năm 1980 và cháu Nguyễn Thái V, sinh năm 2010 là con của D O đang sinh sống trên thửa đất, ngoài ra không còn ai khác sinh sống trên thửa đất. Từ khi bà Trần Thị D và ông Lê Duy N thế chấp thửa đất nêu trên cho Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Hà Thành đến nay trên thửa đất không có tồn tạo gì thêm.

Hiện nay ông Lê Duy N và bà Trần Thị D vẫn đang thường xuyên sinh sống tại địa chỉ: Thôn G, xã W, huyện K, thành phố Hà Nội.

Trước yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn thì bà Trần Thị D và ông Lê Duy N thống nhất quan điểm đồng ý trả nợ cho Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Hà Thành số tiền nợ gốc chưa trả và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn trên số nợ gốc chưa trả tới ngày bà Trần Thị D và ông Lê Duy N trả hết toàn bộ khoản nợ theo thỏa T1 tại Hợp đồng tín dụng số 40780 ngày 23/12/2013 đã ký theo kế hoạch và lộ trình trả nợ như đại diện phía nguyên đơn yêu cầu.

Trong trường hợp bà Trần Thị D và ông Lê Duy N không trả hết toàn bộ khoản nợ trên đúng như yêu cầu nêu trên của nguyên đơn thì bà Trần Thị D và ông Lê Duy

N thống nhất đồng ý cho Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Hà Thành có quyền tự mình hoặc yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, tổ chức phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 4(1), tờ bản đồ số 2, có địa chỉ tại: Thôn Q3, xã T5, huyện K, TP. Hà Nội diện tích 164 m² đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK557696, sổ vào sổ cấp GCN: CH07352/1086/QĐ-UBND ngày 29/5/2013 cho ông Nguyễn Xuân Hải, sinh năm 1962; Trú tại: Tổ 22, p.P Biên, q.P Biên, TP. Hà Nội đã được đăng ký sang tên cho ông Lê Duy N, sinh năm 1979 và bà Trần Thị D, sinh năm 1978; Cùng trú tại: Thôn G, xã W, huyện K, thành phố Hà Nội. Ngày 09/12/2013 đã được thế chấp cho Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Hà Thành theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 6694.2013/HĐTC, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2013 của Văn phòng công chứng số 4 Thành phố Hà Nội đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng tài nguyên và môi trường huyện K ngày 21/12/2013.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền phát mại từ tài sản thế chấp vẫn không đủ để thD toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP S thì bà Trần Thị D và ông Lê Duy N có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số tiền còn nợ cho Ngân hàng TMCP S.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Thế L, bà Nguyễn Thị T1 và D Nguyễn Thế P có lời khai trình bày: Thống nhất với lời khai của ông Lê Duy N và bà Trần Thị D về khoản vay, số tiền gốc hiện còn, nợ lãi và hợp đồng thế chấp Ngân hàng TMCP S. Ông L, bà T1 và D P đều có nguyện vọng mong muốn Ngân hàng TMCP S miễn khoản tiền lãi để ông Lê Duy N và bà Trần Thị D chỉ phải trả nợ số tiền nợ gốc cho Ngân hàng TMCP S.

Ông Nguyễn Thế O có lời khai ngày 04/9/2019 trình bày là ông không biết gì về Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp mà ông N và bà D đã ký kết với Ngân hàng TMCP S. Hiện nay trên diện tích đất mà ông N và bà D đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP S thì ông O có xây nhà cấp 4, lợp mái tôn đã cũ diện tích khoảng 17m². Tuy nhiên, ông Nguyễn Thế O không có ý kiến về Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp mà ông N và bà D đã ký kết với Ngân hàng TMCP S, không có yêu cầu độc lập.

Ông Nguyễn Thế C mặc dù được thông báo thụ lý vụ án, đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần đến Tòa án để giải quyết vụ án nhưng vắng mặt không có lý do và cũng không có ý kiến trình bày gửi Tòa án.

Tại phiên tòa đại diện của Nguyên đơn có đơn ngày 24/2/2021 đề nghị rút một phần đơn khởi kiện về việc buộc bị đơn phải thD toán tiền phạt chậm trả lãi là số tiền 8.799.641 đồng, đồng thời có yêu cầu cụ thể như sau: Đến ngày 23/12/2014 là

ngày trả gốc cuối kỳ hạn vay thì khách hàng không thực hiện trả gốc và lãi theo đúng quy định do vậy thời hạn chuyển lãi quá hạn là ngày 23/12/2014. Khách vẫn còn nợ gốc là số tiền 800.000.000 đồng; Số tiền 16.111.044 đồng nợ lãi trong hạn. Ngày 10/6/2015, khách hàng trả nợ khoản tiền 61.111.160 đồng. Ngân hàng TMCP S căn cứ Theo quyết định 1627/2001/NHNN ngày 31/12/2001 ban hành quy chế cho vay của tổ chức tín dụng, quy chế cho vay của Ngân hàng TMCP S và thỏa T1 trong hợp đồng tín dụng, khoản tiền trên được Ngân hàng TMCP S hạch toán trừ số tiền lãi trong hạn còn thiếu là: 16.111.044 đồng và số tiền 45.000.049 đồng được tính vào lãi quá hạn.

Sau đó, ngày 20/4/2016 khách hàng trả nợ khoản tiền 100.000.000 đồng, ngày 12/11/2018 trả nợ khoản tiền 90.000.000 đồng và ngày 23/02/2021 khách hàng trả nợ khoản tiền 100.000.000 đồng đều được Ngân hàng TMCP S tính khoản tiền vào nợ gốc do bên Ngân hàng TMCP S tạo điều kiện giảm số tiền nợ gốc cho khách hàng và theo quy định của Ngân hàng Nhà nước. Tạm tính đến ngày 27/02/2021, ông Lê Duy N và bà Trần Thị D còn nợ Ngân hàng TMCP S số tiền như sau:

– Nợ gốc quá hạn	510.000.000	Đồng
– Nợ lãi trong hạn	0	Đồng
– Nợ lãi quá hạn	763.302.034	Đồng
– Phạt chậm trả lãi trong hạn	0	Đồng
Tổng	1.273.302.034	Đồng

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K kiểm sát việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định tại BLTTDS năm 2004 và 2015; Tòa án xác định đúng quan hệ trD chấp là TrD chấp hợp đồng tín dụng; Về thẩm quyền giải quyết: TrD chấp hợp đồng trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện K theo Điều 33 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 và Điều 35 Bộ luật TTDS năm 2015 là đúng; Tòa án đã xác định đầy đủ tư cách tham gia tố tụng của các đương sự theo Điều 68,74 Bộ luật tố tụng dân sự; Việc thu thập tài liệu chứng cứ, cấp, tổng đạt, thông báo văn bản tố tụng đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Việc tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ đã tuân theo quy định tại Điều 208 đến Điều 211 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Vụ án thụ lý ngày 24/01/2019. Đến ngày 05/01/2021 Tòa án ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử là quá thời hạn chuẩn bị xét xử 07 tháng 10 ngày.

- Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Nguyên đơn chấp hành đúng các quy định của pháp luật; Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Xét Các Hợp đồng tín dụng số 40780, khế ước nhận nợ số 40780.1 cùng ngày 23/12/2013 và Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 20/12/2013 giữa Ngân hàng BACABANK Và vợ chồng ông bà Lê Duy N, Trần Thị D: Các hợp đồng trên đều tuân thủ đúng quy định tại các điều 471, 472, 473, 474, 475 BLDS 2005, Về lãi suất: tuân thủ đúng Điều 1- Thông tư số 12- 2010 của Ngân hàng nhà nước; chủ thể của hợp đồng có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi, mục đích và nội dung không trái pháp luật và đạo đức xã hội; Tài sản thế chấp đã đăng ký giao dịch bảo đảm.

Vì vậy các hợp đồng ký giữa Ngân hàng TMCP S và vợ chồng ông N – Bà D, có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng.

Ngày 24/7/2015, Ngân hàng TMCP S đã bán khoản nợ nêu trên cho Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (V) theo hợp đồng mua bán nợ số 9740/2015/MBN.V2-BACABANK.

*Đối với các tài sản của những người khác có trên đất đã thế chấp (tài sản không phải của vợ chồng N - D):

- 01 ngôi nhà 02 tầng 01 tum xây kiên cố năm 2006 diện tích xây dựng khoảng 65m²/ sàn do ông Nguyễn Thế L xây dựng.

- 01 ngôi nhà cấp 4 lợp mái tôn đã cũ, diện tích xây dựng khoảng 17m² được xây dựng vào năm 2000 do D Nguyễn Thế O xây dựng.

- 01 cổng sắt hướng Đông nam diện tích 2,5 x 2m.

Về việc xử lý tài sản thế chấp: Theo quy định tại Điều 325 BLDS năm 2015; khoản 19 Điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/2/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-TA ngày 28/12/2017 của Chánh án TAND tối cao, “*Trường hợp trên đất có*

nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật...

Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa T1 bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) ”.

Về phạt chậm trả lãi: tại Điều 5 Hợp đồng tín dụng số 40870 ngày 23/12/2013 ghi “Mức phạt chậm trả lãi bằng 0,1%/ngày trên số tiền lãi chậm trả ,,

Thỏa T1 nêu trên là trái quy định của pháp luật vì: theo công văn số 1335 NHNN- CSTT ngày 22/02/2010 của Ngân hàng nhà nước, lãi suất quá hạn không vượt quá 150% lãi suất cho vay trong hạn cho vay, ngoài ra Bộ luật Dân sự cũng không quy định về lãi suất phạt nhiều lần (lãi chồng lãi), vì vậy không có căn cứ chấp nhận phần lãi suất phạt chậm trả lãi này của Ngân hàng BACABANK.

Về Phương thức trả nợ: tại Điều 12 Hợp đồng tín dụng số 40870 ngày 23/12/2013 ghi: Bên A (BACABANK) thu nợ theo thứ tự thu nợ sau: “*Các loại phí liên quan đến khoản vay, lãi quá hạn, lãi trong hạn, nợ gốc quá hạn, nợ gốc trong hạn. Bên A có quyền xem xét và thay đổi thứ tự thD toán nói trên cho bên B ,* là trái quy định tại điểm d, khoản 2 Điều 3 Quyết định số 652/2001/QĐ-NHNN ngày 17/5/2001 của Thống đốc ngân hàng nhà nước về việc ban hành quy định phương pháp tính và hạch toán thu, trả lãi của Ngân hàng nhà nước và các tổ chức tín dụng.

Điều này luật này quy định “*Trong trường hợp khách hàng vay còn số dư nợ quá hạn thì Ngân Hàng nhà nước và các tổ chức tín dụng sẽ thu gốc trước và tận thu lãi khi khách hàng có tiền,*,”

Do vậy thỏa T1 này giữa BACABANK và vợ chồng N - D không có hiệu lực.

Yêu cầu của Công ty TNHH Một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (V) cần phải tính lại nợ gốc và nợ lãi (lãi quá hạn và lãi trong hạn) cho vợ chồng N - D theo đúng quy định pháp luật.

Vì vậy, hợp đồng trên có hiệu lực pháp luật, riêng đối với quy định về số tiền lãi suất phạt chậm trả và thứ tự ưu tiên trả nợ không có hiệu lực pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông bà N - D không chấp hành đầy đủ nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng tín dụng đã ký với ngân hàng BACABANK.

Đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (V)

Buộc vợ chồng ông bà N - D phải trả tiền nợ gốc và lãi phát sinh (lãi trong hạn và quá hạn) theo hợp đồng hiện còn nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu về khoản tiền phạt chậm trả lãi.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, vợ chồng ông N – bà D còn phải trả lãi quá hạn, lãi trong hạn theo lãi suất đã thỏa T1 trong hợp đồng tín dụng đối với số tiền gốc còn nợ cho đến khi thD toán xong khoản nợ gốc .

Nếu vợ chồng ông N – bà D không trả đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì V có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp và tài sản gắn liền để thD toán nghĩa vụ trả nợ, gồm: Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 4(1), tờ bản đồ số 2 địa chỉ thôn Q3, xã T5, huyện K, TP Hà Nội (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK557696, số vào sổ cấp GCN: CH07352/1086/QĐ-UBND do UBND huyện K cấp ngày 29/5/2013 cho ông Nguyễn Xuân Hải và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện K, thành phố Hà Nội đã đăng ký sang tên cho ông Lê Duy N và bà Trần Thị D ngày 09/12/2013).

Ông Nguyễn Thế L có quyền được ưu tiên mua lại ngôi nhà 02 tầng 01 tum và D Nguyễn Thế O có quyền ưu tiên mua lại ngôi nhà cấp 4 lợp mái tôn.

Đối với những trD chấp khác (nếu có) liên quan đến tài sản thế chấp sẽ được giải quyết trong 1 vụ án dân sự khác nếu đương sự có yêu cầu.

* *Về án phí:* Vụ án thụ lý ngày 24 tháng 01 năm 2021, nên đề nghị HĐXX áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án để tính án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- *Về tố tụng:*

[1]. Về thẩm quyền theo lãnh thổ: Căn cứ vào khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự về thẩm quyền theo lãnh thổ là Tòa án nơi bị đơn cư trú. Căn cứ vào hồ sơ tín dụng, hồ sơ khởi kiện ông Lê Duy N và bà Trần Thị D có hộ khẩu thường trú và nơi cư trú tại thôn G, xã W, huyện K, thành phố Hà Nội nên Tòa án nhân dân huyện K thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền.

[2]. Về thẩm quyền cấp Tòa án và loại việc: Căn cứ vào Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp huyện có thẩm quyền giải quyết các trD chấp quy định tại Điều 26 gồm TrD chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự, vụ án này các bên đang trD chấp Hợp đồng tín dụng vay để mua đất ở và nhà ở, một bên không có mục đích lợi nhuận, do vậy Tòa án K thụ lý vụ án giải quyết là đúng thẩm quyền loại việc và cấp Tòa án.

[3]. Về việc xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: thời điểm thụ lý bị đơn chấp hành đến Tòa án. Khi tòa án thông báo về việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử thì người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đến, không có lý do. Tòa án căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định: “Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập vắng mặt lần thứ hai mà không có người đại diện tham gia phiên tòa thì Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ”, do vậy việc Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung, xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật.

[4]. Về tư cách của người khởi kiện: Xét hợp đồng tín dụng theo Hợp đồng tín dụng số 40780 ngày 23/12/2013 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Hà Thành với ông Lê Duy N và Trần Thị D. Ngày 24/7/2015, Ngân hàng TMCP S đã bán khoản nợ nêu trên cho Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (V) theo hợp đồng mua bán nợ số 9740/2015/MBN.V2-BACABANK. Sau khi V mua lại các khoản nợ, ông N và bà D vẫn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ. Ngày 13/04/2018, V đã có đơn khởi kiện ông Lê Duy N và bà Trần Thị D để yêu cầu trả nợ và xử lý tài sản bảo đảm. Vụ án đã được Quý Tòa thụ lý và giải quyết. Ngày 24/06/2020, V đã ký Hợp đồng mua bán nợ số 751/2020/ BN.V-BACABANK với Ngân hàng TMCP S theo đó: Ngân hàng TMCP S mua lại toàn bộ khoản nợ của ông Lê Duy N và bà Trần Thị D, V chuyển giao quyền chủ nợ đối với các khoản nợ được bán và quyền đối với các tài sản bảo đảm có liên quan cho Ngân hàng TMCP S; Ngân hàng TMCP S kế thừa đầy đủ quyền và nghĩa vụ của V đối với các khoản nợ đã mua, quyền và nghĩa vụ của V đối với bên bảo đảm cho khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm và các thỏa T1 khác liên qua. Như vậy, Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (V) khởi kiện là đảm bảo tư cách của người khởi kiện.

-Về nội dung vụ án:

[5]. Xét Hợp đồng tín dụng số 40780 ngày 23/12/2013 và khế ước nhận nợ số 40780.1 ngày 23/12/2013 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Hà Thành với ông Lê Duy N và bà Trần Thị D. Về hình thức của hợp đồng đã được giao kết bằng văn bản là phù hợp với Điều 401 của Bộ luật dân sự năm 2005. Về nội dung của hợp

đồng: Phía Ngân hàng TMCP S và ông N, bà D đã thỏa T1 và tự nguyện ký kết, đồng ý với các điều khoản của Hợp đồng, không có bất cứ khiếu nại thắc mắc nào về việc ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp, đủ cơ sở kết luận việc ký kết hợp đồng tín dụng giữa ông N, bà D và Ngân hàng TMCP S là hợp pháp. Hình thức và nội dung hợp đồng tín dụng số 40780 ngày 23/12/2013 là đúng quy định của pháp luật nên hợp đồng tín dụng có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải thi hành, đủ cơ sở buộc ông N, bà D phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP S toàn bộ nợ gốc còn lại.

Tính đến ngày 23/12/2014 là ngày trả gốc cuối kỳ hạn vay ông N, bà D không thực hiện trả gốc và lãi theo đúng quy định do vậy thời hạn chuyển lãi quá hạn là ngày 23/12/2014. Ông N và bà D vẫn còn nợ gốc số tiền 800.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn số tiền 16.111.044 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

Quan điểm đại diện Ngân hàng TMCP S cho rằng ngày 10/6/2015, khách hàng trả nợ khoản tiền 61.111.160 đồng. Ngân hàng TMCP S căn cứ Theo quyết định 1627/2001/NHNN ngày 31/12/2001 ban hành quy chế cho vay của tổ chức tín dụng, quy chế cho vay của Ngân hàng TMCP S và thỏa T1 trong hợp đồng tín dụng, khoản tiền trên được Ngân hàng TMCP S hạch toán trừ số tiền lãi trong hạn còn thiếu là 16.111.044 đồng và số tiền 45.000.049 đồng được tính vào lãi quá hạn. HĐXX xét thấy căn cứ vào điểm d khoản 2 Điều 3 Quyết định 652 ngày 17.5.2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước Việt Nam “Trong trường hợp khách hàng vay còn số dư nợ quá hạn thì Ngân hàng Nhà nước và các tổ chức tín dụng sẽ thu gốc trước và tận thu lãi khi khách hàng có tiền”. Như vậy, khi Ngân hàng TMCP S đã chuyển sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất nợ quá hạn ngày 23/12/2014 thì những khoản tiền trả sau ngày này, thứ tự ưu tiên thu là thu số tiền nợ gốc trước. Do đó, khoản tiền 61.111.160 đồng ông N, bà D trả ngày 10/6/2015 sẽ được trừ vào tiền gốc. Tương tự như vậy các lần trả tiếp theo ngày 20/4/2016 khách hàng trả nợ khoản tiền 100.000.000 đồng, ngày 12/11/2018 trả nợ khoản tiền 90.000.000 đồng và ngày 23/02/2021 khách hàng trả nợ khoản tiền 100.000.000 đồng sẽ được hoạch toán trừ đi nợ gốc. Số tiền nợ gốc tính đến ngày 01/3/2021 ông N, bà D còn nợ Ngân hàng TMCP S là số tiền 448.888.840 đồng.

[6]. Xét về yêu cầu trả nợ lãi: Xét sự thỏa T1 về mức lãi suất vay trong hạn và mức lãi suất quá hạn của các bên là phù hợp với quy định tại Điều 11 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng. Để chứng minh cho yêu cầu của mình, Ngân hàng BacABank đã cung cấp bản tính lãi, mức lãi suất phù hợp với các quyết định tăng giảm lãi suất của Ngân hàng qua các thời kỳ, do vậy số tiền lãi trên nợ gốc chưa thi hành tính đến ngày 23/12/2014 là 16.111.044 đồng nợ lãi trong hạn có căn cứ nên được chấp nhận.

- Về lãi quá hạn: Theo quy định về lãi suất theo quy định của Ngân hàng TMCP S cung cấp và theo hợp đồng tín dụng thì lãi suất khoản vay là 12.5%/1 năm. Lãi suất phạt

quá hạn 150% lãi trong hạn: 18,78% /1 năm. Lãi suất quá hạn tính theo ngày là 0,051%/1 ngày.

Bảng tính lãi quá hạn của khoản vay cụ thể theo bảng dưới đây:

Gốc quá hạn			Lãi quá hạn				
Nợ gốc	Ngày trả	Số tiền gốc đã trả	Từ ngày	Đến ngày	Số ngày tính lãi	Lãi suất	Tiền lãi
800.000.000	10/06/2015	61.111.160	24/12/2014	10/06/2015	168	0,051%	69.041.096
738.888.840	20/04/2016	100.000.000	11/06/2015	20/04/2016	314	0,051%	119.183.782
638.888.840	12/11/2018	90.000.000	21/04/2016	12/11/2018	935	0,051%	306.863.561
548.888.840	23/02/2021	100.000.000	13/11/2018	23/02/2021	833	0,051%	234.875.550
448.888.840			24/02/2021	10/03/2021	14	0,051%	3.228.310
Tổng		351.111.160					733.192.299

Từ những đánh giá và phân tích ở trên, HĐXX thấy cần chấp nhận lãi quá hạn của khoản vay này tạm tính đến ngày 10/3/2021 là số tiền 733.192.229 đồng.

- Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP S xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền số tiền 8.799.000 đồng phạt chậm trả lãi đối với ông N, bà D. Việc người đại diện của Ngân hàng TMCP S rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, bị đơn không có yêu cầu phản tố. HĐXX chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính lãi chậm trả của Ngân hàng TMCP S đối với ông N, bà D.

[7]. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Theo Án lệ số: 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số: 12/2013/KDTM-GĐT ngày 16/5/2013 và được công bố theo Quyết định số: 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì “Đối với các khoản tiền vay của tổ chức Ngân hàng, tín dụng, ngoài khoản tiền nợ gốc, lãi vay trong hạn, lãi vay quá hạn, phí mà khách hàng vay phải thĐ toán cho bên cho vay theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày xét xử sơ thẩm, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thĐ toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa T1 trong hợp đồng cho đến khi thĐ toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa T1 về

việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thD toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay”. Hội đồng xét xử xét thấy tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ. Vì vậy, Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ số: 08/2016/AL ngày 17/10/2016 Tòa án nhân dân Tối cao để xác định nghĩa vụ chậm thi hành án là có căn cứ và phù hợp với pháp luật.

[8]. Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng 0694.2013/HĐTC ngày 20/12/2013 tại phòng công chứng số 4; Địa chỉ: Tầng 1 – tòa nhà N4D đường Lê Văn L, quận ThĐ Xuân, TP. Hà Nội và được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng nhà đất huyện K ngày 21/12/2013, để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của Hợp đồng tín dụng được ký kết vào ngày 23/12/2013 giữa Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Hà Thành với ông Lê Duy N và bà Trần Thị D. Về hình thức của hợp đồng thế chấp đã được các bên ký kết bằng văn bản có công chứng đảm bảo đúng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013. Về nội dung của hợp đồng thế chấp, ông N, bà D đã thế chấp quyền sử dụng toàn bộ thửa đất có diện tích 164m² đất tại thửa số 4(1), tờ bản đồ số 02, thôn Q3, xã T5, huyện K, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 557696, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07352/1086/QĐ-UBND do UBND huyện K cấp ngày 29/5/2013 mang tên ông Nguyễn Xuân Hải, đến ngày 3/12/2013 đã được chuyển nhượng mang tên ông Lê Duy MD và bà Trần Thị D để đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi và các khoản phí, tiền bồi thường thiệt hại, chi phí xử lý tài sản thế chấp, tiền phí thi hành án và tất cả các nghĩa vụ liên quan khác của ông N, bà D là đúng với phạm vi thế chấp quy định tại Điều 716 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Về tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ngày 3/12/2013 ông N, bà D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Xuân Hải và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đăng ký biến động ngày 09/12/2013 do đó quyền sử dụng thửa đất diện tích 164m² đất tại thửa số 4(1), tờ bản đồ số 02, thôn Q3, xã T5, huyện K, thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng của ông N, bà D. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện K xác định trên đất có 01 ngôi nhà 2 tầng 1 tum diện tích mặt sàn 65m² cụ L trình bày làm năm 2006; 01 ngôi nhà cấp 4 lợp prôximăng do ông Nguyễn Thế O làm năm 2000. Áp dụng án lệ số 11/2017/AL theo quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án TAND Tối Cao “...trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu có quyền được ưu tiên mua nếu như họ có nhu cầu”. Nên yêu cầu của Ngân hàng TMCP S yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là có căn cứ và cần được chấp nhận. Nội dung và hình thức của hợp đồng thế chấp đảm bảo đúng quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Vì ông N, bà D đã vi phạm nghĩa vụ thD toán nên Ngân hàng TMCP S yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Điều 7 của

Hợp đồng thế chấp và Điều 721 của Bộ luật dân sự năm 2005 để thu hồi nợ cho đến khi ông N, bà D thanh toán hết toàn bộ khoản nợ là có căn cứ và cần được chấp nhận. Tuy nhiên, khi xử lý tài sản thế chấp dành quyền ưu tiên mua cho người đang ở trên đất nếu họ có nhu cầu.

[9]. Lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K tham gia phiên tòa phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[10]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần S được chấp nhận nên ông N, bà D phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 là 47.462.434 đồng; Hoàn trả Ngân hàng TMCP S số tiền 23.167.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K theo biên lai thu tiền số AA/2010/00004173 ngày 24/01/2019.

[11]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

-Áp dụng các Điều 121, 122, 124, 280, 281, 283, 285, 290, 342, 343, 344, 355, 474, 476 của Bộ luật dân sự 2005;

-Áp dụng khoản 1 Điều 325 của Bộ luật dân sự năm 2015;

-Áp dụng các Điều 166, 167 và 168 của Luật đất đai năm 2013;

-Áp dụng vào khoản 2 Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

-Áp dụng các Điều 26, 35, khoản 2 Điều 39, các Điều 217, 244, 269, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Áp dụng khoản 16 Điều 4; khoản 2 Điều 91; Điều 95 và điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Áp dụng Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

- Áp dụng Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163;

- Áp dụng Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 27/03/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

- Áp dụng Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14 tháng 4 năm 2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa T1;

- Áp dụng Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31 tháng 12 năm 2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc ban hành Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng, được sửa đổi, bổ sung bằng Quyết định số 28/2002/QĐ-NHNN ngày 11/01/2002; Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005; Quyết định số 783/2005/QĐ-NHNN ngày 31/05/2005;

- Áp dụng Điều 7 của Nghị quyết số 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/05/2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật trong giải quyết trD chấp về xử lý nợ xấu, tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu tại Tòa án nhân dân;

- Áp dụng Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ Án lệ số 08/2016/AL, được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016; Áp dụng án lệ số 11/2017/AL theo quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án TAND Tối Cao của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án và DD mục án phí, lệ phí Toà án kèm theo.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH V (Gọi tắt là V) do Ngân hàng thương mại cổ phần S (B) là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng đối với ông Lê Duy N, bà Trần Thị D.

2. Buộc ông Lê Duy N, bà Trần Thị D phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần S (BacABank) theo Hợp đồng tín dụng số 40780 ngày 23/12/2013 số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 10/3/2021 là: **1.182.081.139 đồng** (Một tỷ, một trăm tám mươi hai triệu, không trăm tám một ngàn, một trăm ba mươi chín đồng); (Trong đó nợ gốc là 448.888.840 đồng; nợ lãi trong hạn là 16.111.044 đồng; nợ lãi quá hạn là 733.192.299 đồng).

Kể từ ngày 11/3/2021 cho đến khi thi hành án xong, ông N, bà D còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thD toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa T1 trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thD toán xong khoản nợ

gốc. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa T1 về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thD toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

3. Trường hợp ông Lê Duy N, bà Trần Thị D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần S (BacABank) có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, tổ chức phát mại tài sản thế chấp sau để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP S: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 4(1), tờ bản đồ số 2, có địa chỉ tại: Thôn Q3, xã T5, huyện K, TP. Hà Nội diện tích 164 m² đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK557696, số vào sổ cấp GCN: CH07352/1086/QĐ-UBND ngày 29/5/2013 cho ông Nguyễn Xuân Hải, sinh năm 1962; Trú tại: Tổ 22, p.P Biên, q.P Biên, TP. Hà Nội đã được đăng ký sang tên cho ông Lê Duy N, sinh năm 1979 và bà Trần Thị D, sinh năm 1978; Cùng trú tại: Thôn G, xã W, huyện K, thành phố Hà Nội. Ngày 09/12/2013 đã được thế chấp cho Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Hà Thành theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 6694.2013/HĐTC, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2013 của Văn phòng công chứng số 4 Thành phố Hà Nội đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng tài nguyên và môi trường huyện K ngày 21/12/2013.

Khi xử lý tài sản thế chấp ông Nguyễn Thế L, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Thế C, cháu Nguyễn Thế P, cháu Nguyễn Khoa N3, ông Nguyễn Thế O, cháu Nguyễn Thái V được quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng tài sản) nếu có nhu cầu. Nếu trong trường hợp người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có nhu cầu mua, không thỏa T1 được với bên nhận thế chấp thì ông Nguyễn Thế L, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Thế C, cháu Nguyễn Thế P, cháu Nguyễn Khoa N3, ông Nguyễn Thế O, cháu Nguyễn Thái V có nghĩa vụ bàn giao thửa đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật để thi hành án và được nhận phần giá trị tài sản trên đất theo quy định.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các tổ chức, cá nhân đang kinh doanh, sinh sống, sinh hoạt dưới mọi hình thức trên các tài sản thế chấp có nghĩa vụ phải di chuyển đi nơi khác để thi hành án.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền phát mại không đủ thD toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần S thì ông N và bà D có

nghĩa vụ tiếp tục trả hết số tiền còn nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần S (BacABank).

Trường hợp số tiền phát mại tài sản thế chấp có giá trị lớn hơn số tiền ông N và bà D phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần S (BacABank) thì số tiền còn lại sau khi thD toán khoản nợ được trả cho ông N và bà D.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật mà ông N, bà D thD toán xong toàn bộ khoản nợ nói trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần S (BacABank), Ngân hàng TMCP S phải có trách nhiệm cùng ông N, bà D thD lý Hợp đồng thế chấp, trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông N, bà D và làm thủ tục giải chấp ngay.

4. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thD toán tiền phạt chậm trả lãi.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Duy N, bà Trần Thị D phải chịu 47.462.434 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần S (B) số tiền 23.167.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K theo biên lai thu tiền số AA/2010/00004173 ngày 24/01/2019.

6. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm; Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn bà Trần Thị D có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; Bị đơn ông Lê Duy N vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án sơ thẩm hoặc bản án sơ thẩm hoặc bản án sơ thẩm được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế L, bà Nguyễn Thị T1 có quyền làm đơn kháng cáo những vấn đề liên quan trực tiếp đến quyền, nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm,

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế C, cháu Nguyễn Thế P, cháu Nguyễn Khoa N3, ông Nguyễn Thế O, cháu Nguyễn Thái V vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo những vấn đề liên quan trực tiếp đến quyền, nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án sơ thẩm hoặc bản án sơ thẩm được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả T1 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện K;
- Chi cục THADS huyện K;
- TAND TP. Hà Nội;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

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

Đoàn Thành Nam