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: **04**/2018/KDTM-ST
Ngày: **30/3/2018**
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

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 Phạm Tiến Lợi

Bà Nguyễn Thị Liên

Thư ký 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 Phạm Tuyết Mai - Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh Thương mại thụ lý số 34/2017/TLST-KDTM ngày 14 tháng 11 năm 2017 về *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2018/ QĐXXST-KDTM ngày 15/3/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2018/QĐST-KDTM ngày 23/3/2018 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn**: Công ty V . Địa chỉ: quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Pháp nhân được ủy quyền: Ngân hàng T. Địa chỉ: quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội *(theo Hợp đồng ủy quyền số 4295/2014/UQ ngày 25/9/2014 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng ủy quyền số 4295/2014/UQ số 4866/UQ1 ngày 23/12/2016).* Người đại diện theo pháp luật của pháp nhân được ủy quyền: Ông HNV – Chức vụ: Tổng giám đốc; ông HNV ủy quyền cho bà TTTH *(theo Quyết định ủy quyền số 3.2109.16 ngày 21/12/2016);* bà TTTH ủy quyền cho: Ông TĐD, Ông NML, Ông ĐTVũ – Chuyên viên Ngân hàng T *(theo Giấy ủy quyền số 3.2431.17 ngày 31/10/2017).*

Ông TĐD - Có mặt

*** Bị đơn**: 1. Ông NGT, sinh năm 1982.

2. Bà NTĐ, sinh năm 1986.

Đều đăng ký HKTT và cư trú tại: xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Bà NTĐ ủy quyền cho ông NGT (theo Giấy ủy quyền ngày 01/12/2017 – có xác nhận của UBND xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội).

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

1. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với hộ gia đình ông Nguyễn Gia T1:

1.1. Ông Nguyễn Gia T1, sinh năm 1972.

1.2. Bà NTT, sinh năm 1973 *(vợ ông T1)*

1.3. Anh Nguyễn Gia T2, sinh năm 1994 *(con ông T1, bà NTT)*

1.4. Bà TTU, sinh năm 1954 *(mẹ ông T1)*

1.5. Cháu NGBĐ, sinh năm 2009 *(con ông T1, bà NTT)*

Người đại diện theo pháp luật của cháu NGBĐ là ông Nguyễn Gia T1, bà NTT (bố mẹ đẻ).

Đều cư trú tại: xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

1.6. Chị NTD, sinh năm 1993 *(con ông T1, bà NTT)*

Cư trú tại xã Tiên Phương, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội.

2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với hộ gia đình ông Nguyễn Quang P:

2.1. Ông Nguyễn Quang P, sinh năm 1974

2.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1982 *(vợ ông P)*

2.3. Cháu Nguyễn Quang T, sinh năm 2002 *(con ông P, bà H)*

2.4. Cháu Nguyễn Thị Khánh H, sinh năm 2005 *(con ông P, bà H)*

2.5. Cháu Nguyễn Thiện N, sinh năm 2008 *(con ông P, bà H)*

2.6. Cháu Nguyễn Trung Đ, sinh năm 2013 *(con ông P, bà H)*

Người đại diện theo pháp luật của các cháu Nguyễn Quang T, Nguyễn Thị Khánh H, Nguyễn Thiện N, Nguyễn Trung Đ là ông Ông Nguyễn Quang P, bà Nguyễn Thị H (bố mẹ đẻ).

Đều cư trú tại: xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với hộ gia đình ông Nguyễn Gia Đ:

3.1. Ông Nguyễn Gia Đ, sinh năm 1980

3.2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1984 *(vợ ông Nguyễn Gia Đ)*

3.3. Cháu Nguyễn An N, sinh năm 2007 *(con ông Nguyễn Gia Đ, bà Nguyễn Thị H1)*

3.4. Cháu Nguyễn Mây A, sinh năm 2014 *(con ông Nguyễn Gia Đ, bà Nguyễn Thị H1)*

3.5. Cháu Nguyễn Gia ĐP, sinh năm 2017 *(con ông Nguyễn Gia Đ, bà Nguyễn Thị H1)*

Người đại diện theo pháp luật của các cháu Nguyễn An N, Nguyễn Mây A, Nguyễn Gia ĐP là ông Nguyễn Gia Đ, bà Nguyễn Thị H1 (bố mẹ đẻ).

Đều cư trú tại: xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với hộ gia đình ông NGT:

4.1 Ông NGT, sinh năm 1982

4.2 Bà NTĐ, sinh năm 1986 *(vợ ông NGT)*

Đều trú tại: xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Bà NTĐ ủy quyền cho ông NGT (theo Giấy ủy quyền ngày 01/12/2017 – có xác nhận của UBND xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội).

Tại phiên tòa:

Ông TĐD là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Có mặt.

Ông NGT – Bị đơn *(ông NGT là người đại diện theo ủy quyền của bà NTĐ – Bị đơn)* có đơn xin xét xử vắng mặt.

Ông Nguyễn Gia Đ, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Quang P, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Gia T1, bà TTU, chị NTT, anh Nguyễn Gia T2 đều có đơn xin vắng mặt.

Chị NTD vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày của Nguyên đơn là Công ty V (gọi tắt là Công ty V) - Do người đại diện theo ủy quyền của Pháp nhân được ủy quyền là Ngân hàng T (gọi tắt là Ngân hàng T) trình bày:*

1.1. Thỏa thuận tín dụng: Ngày 29/10/2010 tại Ngân hàng T – Chi nhánh Nguyễn Huệ (gọi tắt là Ngân hàng T), giữa Ngân hàng T với vợ chồng ông NGT, bà NTĐ ký Hợp đồng tín dụng khách hàng Cá nhân vay hạn mức số 276/HĐTD1-VIB038/10 *(gọi tắt là Hợp đồng tín dụng số 276)* để Ngân hàng T cấp tín dụng hạn mức cho vợ chồng ông NGT, bà NTĐ với nội dung thỏa thuận tín dụng như sau:

- *Số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 276 là:* **5.000.000.000đ** *(Năm tỷ đồng)*;

- *Mục đích vay:* Bổ sung vốn lưu động kinh doanh hàng nông sản.

- *Thời hạn vay:* Theo từng Khế ước nhận nợ, tối đa không quá 06 tháng.

- *Thời hạn hạn mức:* 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng.

- *Lãi suất vay:* Lãi suất cho vay thả nổi và áp dụng tại từng thời điểm giải ngân, bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VND kỳ hạn tương ứng với kỳ hạn điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng T + Biên độ lãi suất tối thiểu 2,7% năm.

- *Kỳ điều chỉnh lãi suất:* Kỳ điều chỉnh lãi suất trên từng Khế ước nhận nợ hoặc cách thức xác định lãi suất cho vay phải tuân thủ và chịu sự điều chỉnh theo đúng chính sách của Ngân hàng T tại từng thời kỳ.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Ngân hàng T đã giải ngân số tiền **5.000.000.000** đồng *(Năm tỷ đồng chẵn)* cho Ông NGT, bà NTĐ; thời hạn vay 06 tháng từ ngày 23/9/2011; lãi suất vay: 21,5%/năm, điều chỉnh 3 tháng/lần, bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VND kỳ hạn 01 tháng của VIB + Biên độ lãi suất tối thiểu 4%/năm, chịu sự điều chỉnh theo chính sách lãi suất của VIB tại từng thời kỳ, phù hợp với quy định của pháp luật; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh hàng nông sản; trả nợ gốc ngày 23/3/2012 *(theo Khế ước nhận nợ số 276.06/KUNN1-VIB 038/10 ngày 23/09/2011 - gọi tắt là Khế ước nhận nợ số 276.06 ngày 23/09/2011)*. Ông NGT, bà NTĐ đã trả cho Ngân hàng T tổng số tiền nợ gốc là 223.208.384 đồng. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 276 và Khế ước nhận nợ số 276.06 ông NGT, bà NTĐ đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng T nên toàn bộ khoản vay đã bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 05/3/2012.

Quá trình mua bán nợ: Ngày 25/9/2014, Ngân hàng T đã bán khoản nợ của ông NGT và bà NTĐ *(Hợp đồng tín dụng số 276 và Khế ước nhận nợ số 276.06 ngày*

23/09/2011) cho Công ty V theo Hợp đồng mua, bán nợ số 4294/2014/MBN.VAMC2-VIB ngày 25/9/2014.

Cùng ngày, Công ty V đã ủy quyền cho Ngân hàng T khởi kiện tại Tòa án và ủy quyền cho Ngân hàng T tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ *(theo Hợp đồng ủy quyền số 4295/2014/UQ.VAMC2-VIB ngày 25/9/2014 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng ủy quyền số 4866/2016/UQ1.VAMC2-VIB ngày 23/12/2016).*

Nội dung khởi kiện: Yêu cầu ông NGT và bà NTĐ phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty V *(tính đến ngày 27/9/2017)* tổng số tiền là **13.700.831.175** đồng (*Mười ba tỷ, bảy trăm triệu, tám trăm ba mươi mốt nghìn, một trăm bảy mươi lăm đồng đồng*). Trong đó: Nợ gốc là **4.776.791.616** đồng; nợ lãi trong hạn là **144.226.503** đồng; nợ lãi quá hạn là **8.779.813.056** đồng.

1.2. Về biện pháp bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng số 276/HĐTD1-VIB038/10 tín dụng ngày 29/10/2010 và Khế ước nhận nợ số 276.06/KUNN1-VIB 038/10 ngày 23/09/2011 (gọi tắt là Khế ước nhận nợ số 276.06 ngày 23/09/2011):

Để bảo đảm cho khoản vay **5.000.000.000** đồng *(Năm tỷ đồng)* của ông NGT, bà NTĐ nêu trên:

* Hộ gia đình ông **Nguyễn Gia T1** bao gồm: Ông Nguyễn Gia T1, bà NTT, chị NTD, anh Nguyễn Gia T2 đã thế chấp khối tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 426 tờ bản đồ số 02, diện tích 349m^2 *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/9/2002 cho hộ ông Nguyễn Gia T1)* có địa chỉ: xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội). Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba là cá nhân công chứng số 7203 quyển số 04.2010 ngày 28/10/2010 tại Phòng công chứng số 7 Thành phố Hà Nội *(có địa chỉ trụ sở tại: Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội).*

* Hộ gia đình ông **Nguyễn Gia Đ** và bà **Nguyễn Thị H1** bao gồm: Ông Nguyễn Gia Đ và bà Nguyễn Thị H1 đã thế chấp khối tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 08, diện tích 194m^2 *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 09/6/2010 cho hộ ông Nguyễn Gia Đ và bà Nguyễn Thị H1)* có địa chỉ: xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba là cá nhân công chứng số 3713/2010 quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 28/10/2010 tại Văn phòng công chứng Hà Đông *(có địa chỉ tại: số 501 đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội).*

* Ông **NGT** và bà **NTĐ** đã thế chấp khối tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 173, tờ bản đồ 15, diện tích 1500m^2. Trong đó đất ở 200m^2, đất trồng cây lâu năm 1.300m^2 *(thời hạn sử dụng đất trồng cây lâu năm đến ngày 25/12/2050)*, thửa đất có 390m^2 đất thuộc hành lang bảo vệ đường Quốc lộ 6 *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện Kỳ Sơn, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 02/12/2010 cho ông NGT)* có địa chỉ: xã Dân Hòa, huyện Kỳ Sơn, tỉnh Hòa Bình. Hợp đồng thế chấp công chứng số 8767

quyển số 05.2010 ngày 27/12/2010 tại Phòng công chứng số 7 Thành phố Hà Nội *(có địa chỉ trụ sở tại Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội)*.

* Hộ gia đình ông **Nguyễn Quang P** và bà **Nguyễn Thị H** bao gồm: Ông Nguyễn Quang P và bà Nguyễn Thị H đã thế chấp khối tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 144^{D}, tờ bản đồ số 39, diện tích 274m^2. Trong đó có 108m^2 đất ở và 166m^2 đất vườn nằm trong hành lang lưu không quốc lộ 6A *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 29/8/2008 cho hộ ông Nguyễn Quang P, bà Nguyễn Thị H)* có địa chỉ: xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba là cá nhân công chứng số 3711/2010 quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 28/10/2010 tại Văn phòng công chứng Hà Đông *(có địa chỉ trụ sở tại: số 501 đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội)*.

Các Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

1.3. Về số tiền còn nợ: Tạm tính đến ngày 12/3/2018, tổng dư nợ của ông NGT, bà NTĐ tại Công ty V là: **14.398.590.536** đồng *(Mười bốn tỷ, ba trăm chín tám triệu, năm trăm chín mươi nghìn, năm trăm ba sáu đồng)*. Trong đó: Nợ gốc là **4.776.791.616** đồng *(Bốn tỷ, bảy trăm bảy sáu triệu, bảy trăm chín mốt nghìn, sáu trăm mười sáu đồng)*; nợ lãi trong hạn là **144.226.503** đồng *(Một trăm bốn bốn triệu, hai trăm hai sáu nghìn, năm trăm linh ba đồng)*, nợ lãi quá hạn là **9.477.572.417** đồng *(Chín tỷ, bốn trăm bảy bảy triệu, năm trăm bảy hai nghìn, bốn trăm mười bảy đồng)*.

1.4. Về yêu cầu Tòa án giải quyết: Công ty V đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết như sau:

1.4.1. Về nghĩa vụ thanh toán: Đề nghị Tòa án buộc ông NGT, bà NTĐ phải thanh toán cho Công ty V số tiền tạm tính đến ngày 12/3/2018 là: **14.398.590.536** đồng. Trong đó: Nợ gốc là **4.776.791.616** đồng, nợ lãi trong hạn là **144.226.503** đồng, nợ lãi quá hạn là **9.477.572.417** đồng.

1.4.2. Về lãi suất: Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng khách hàng Cá nhân vay hạn mức số 276/HĐTD1-VIB038/10 ngày 29/10/2010 và Khế ước nhận nợ số 276.06/KUNN1-VIB 038/10 ngày 23/09/2011 cho đến khi ông NGT, bà NTĐ thanh toán hết nợ cho Công ty V.

1.4.3. Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp ông NGT, bà NTĐ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với Công ty V thì Công ty V được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản thế chấp cho khoản vay để thu hồi nợ. Cụ thể:

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 426, tờ bản đồ số 02 diện tích 349m^2 *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/9/2002 cho hộ ông **Nguyễn Gia T1**)* có địa chỉ: xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến ngày 12/3/2018 là: **4.648.095.876** đồng. Trong đó nợ gốc là **1.542.024.919** đồng, nợ lãi trong hạn là **46.558.628** đồng, nợ lãi quá hạn là **3.059.512.329** đồng.

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 08, diện tích 194m^2 *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác*

*gắn liền với đất do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 09/6/2010 cho hộ ông **Nguyễn Gia Đ** và bà **Nguyễn Thị H1)*** có địa chỉ: xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến ngày 12/3/2018 là: **1.913.399.544** đồng. Trong đó nợ gốc là **634.778.166** đồng, nợ lãi trong hạn là **19.165.968** đồng, nợ lãi quá hạn là **1.259.455.410** đồng.

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 173, tờ bản đồ 15, diện tích 1500m^2. Trong đó đất ở 200m^2, đất trồng cây lâu năm 1.300m^2 *(thời hạn sử dụng đất trồng cây lâu năm đến ngày 25/12/2050)*, thửa đất có 390m^2 đất thuộc hành lang bảo vệ đường Quốc lộ 6 *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Kỳ Sơn, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 02/12/2010 cho ông **NGT**)* có địa chỉ: xã Dân Hòa, huyện Kỳ Sơn, tỉnh Hòa Bình để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến ngày 12/3/2018 là: **3.329.581.573** đồng. Trong đó nợ gốc là **1.104.602.378** đồng, nợ lãi trong hạn là **33.351.452** đồng, nợ lãi quá hạn là **2.191.627.743** đồng.

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 144^D, tờ bản đồ số 39, diện tích 274m^2. Trong đó có 108m^2 đất ở và 166m^2 đất vườn nằm trong hành lang lưu không quốc lộ 6A *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 29/8/2008 cho hộ ông **Nguyễn Quang P** và bà **Nguyễn Thị H**)* có địa chỉ: xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến ngày 12/3/2018 là: **4.507.513.542 đồng**. Trong đó nợ gốc là **1.495.386.152 đồng**, nợ lãi trong hạn là **45.150.455 đồng**, nợ lãi quá hạn là **2.966.976.935 đồng**.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án buộc ông NGT và bà NTĐ phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Công ty V.

2. Ý kiến của bị đơn:

Tại bản tự khai và lời trình bày tại buổi hòa giải, Bị đơn đồng thời là Người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn là bà NTĐ và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông NGT trình bày:

2.1. Về Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ: Ông NGT xác nhận việc ký Hợp đồng tín dụng khách hàng Cá nhân vay hạn mức số 276/HĐTD1-VIB038/10 ngày 29/10/2010 và Khế ước nhận nợ số 276.06/KUNN1-VIB 038/10 ngày 23/09/2011 với số tiền nhận nợ **5.000.000.000đ** *(Năm tỷ đồng);* mục đích vay, lãi suất vay, lãi suất quá hạn như người đại diện theo ủy quyền của Pháp nhân được ủy quyền là Ngân hàng T trình bày là đúng.

2.2. Về tài sản thế chấp cho khoản vay: Ông NGT thừa nhận để bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng khách hàng Cá nhân vay hạn mức số 276/HĐTD1-VIB038/10 ngày 29/10/2010 và Khế ước nhận nợ số 276.06/KUNN1-VIB 038/10 ngày 23/09/2011 bao gồm:

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 426, tờ bản đồ số 02, diện tích 349m^2 *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/9/2002 cho hộ ông Nguyễn Gia T1)* có địa chỉ: xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội).

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 08, diện tích 194m^2 *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 09/6/2010 cho hộ ông Nguyễn Gia Đ và bà Nguyễn Thị H1)* có địa chỉ: xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 173, tờ bản đồ số 15, diện tích 1500m^2. Trong đó đất ở 200m^2, đất trồng cây lâu năm 1.300m^2 *(thời hạn sử dụng đất trồng cây lâu năm đến ngày 25/12/2050)*, thửa đất có 390m^2 đất thuộc hành lang bảo vệ đường Quốc lộ 6 *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Kỳ Sơn, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 02/12/2010 cho ông NGT)* có địa chỉ: xã Dân Hòa, huyện Kỳ Sơn, tỉnh Hòa Bình.

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 144^D, tờ bản đồ số 39, diện tích 274m^2. Trong đó có 108m^2 đất ở và 166m^2 đất vườn nằm trong hành lang lưu không quốc lộ 6A *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 29/8/2008 cho hộ ông Nguyễn Quang P và bà Nguyễn Thị H)* có địa chỉ: xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Việc thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

2.3. Quá trình thực hiện hợp đồng: Ông NGT xác nhận Ngân hàng T đã giải ngân cho vợ chồng ông NGT, bà NTĐ số tiền **5.000.000.000** đồng *(theo Khế ước nhận nợ số 276.06/KUNN1-VIB 038/10 ngày 23/09/2011)*. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do tình hình kinh doanh gặp khó khăn nên ông NGT, bà NTĐ đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng T nên khoản vay đã bị chuyển nợ quá hạn. Khoản nợ của ông NGT, bà NTĐ đã được Ngân hàng T bán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng VAMC.

Nay, Công ty V khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông NGT, bà NTĐ trả số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 12/3/2018 là: **14.398.590.536** đồng. Trong đó: Nợ gốc là **4.776.791.616** đồng; nợ lãi trong hạn là **144.226.503** đồng; nợ lãi quá hạn là **9.477.572.417** đồng. Trong trường hợp vợ chồng ông NGT, bà NTĐ không trả được số nợ trên, Công ty V có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mại các tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ. Ông NGT thừa nhận khoản nợ của vợ chồng ông NGT, bà NTĐ tạm tính đến ngày 12/3/2018 như người đại diện theo ủy quyền của Pháp nhân được ủy quyền nêu là đúng. Ông NGT đề nghị phía Công ty V và Ngân hàng T xem xét miễn khoản tiền lãi và tạo điều kiện cho vợ chồng ông NGT, bà NTĐ được trả dần khoản tiền gốc. Ngân hàng yêu cầu vợ chồng ông NGT, bà NTĐ trả ngay số tiền nợ gốc và lãi thì vợ chồng ông NGT, bà NTĐ không có đủ điều kiện trả nợ. Đối với yêu cầu của Ngân hàng cho phát mại các tài sản bảo đảm để xử lý, thu hồi nợ thì ông NGT không đồng ý.

3. Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía hộ gia đình ông Nguyễn Gia T1 bao gồm ông Nguyễn Gia T1, bà NTT, chị NTD, anh Nguyễn Gia T2 có bản tự khai trình bày: Ông T1, bà NTT, chị Dịu, anh Tỉnh đều thừa nhận việc năm 2010 đã thế chấp khối tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 426, tờ bản đồ số 02, diện tích 349m^2 *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U*

295965 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/9/2002) có địa chỉ: xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội để bảo đảm cho khoản vay của ông NGT, bà NTĐ tại Ngân hàng T. Nay ông T1, bà NTT, chị Dịu, anh Tỉnh đề nghị phía Ngân hàng xem xét miễn giảm khoản tiền lãi và tạo điều kiện cho vợ chồng ông NGT, bà NTĐ được trả dần khoản tiền gốc với Ngân hàng và không phát mại tài sản mà gia đình đã thế chấp vì ngoài nơi ở hiện tại gia đình không còn nơi ở nào khác.

3.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía hộ gia đình ông Nguyễn Quang P và vợ là bà Nguyễn Thị H có bản tự khai trình bày: Ông P, bà H đều thừa nhận việc năm 2010 đã thế chấp khối tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 144^{D}, tờ bản đồ số 39, diện tích 274m^2 *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 109285 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 29/8/2008 cho hộ ông Nguyễn Quang P và bà Nguyễn Thị H)* có địa chỉ: xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội để bảo đảm cho khoản vay của ông NGT, bà NTĐ tại Ngân hàng T. Nay ông P, bà H đề nghị phía Ngân hàng xem xét miễn giảm khoản tiền lãi và tạo điều kiện cho vợ chồng ông NGT, bà NTĐ được trả dần khoản tiền gốc với Ngân hàng và không phát mại tài sản mà gia đình đã thế chấp vì ngoài nơi ở hiện tại gia đình không còn nơi ở nào khác.

3.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Gia Đ có bản tự khai trình bày: Ông Nguyễn Gia Đ thừa nhận việc năm 2010 vợ chồng ông Nguyễn Gia Đ cùng vợ là Nguyễn Thị H1 đã thế chấp khối tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 08, diện tích 194m^2 *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB361692 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 09/6/2010 cho hộ ông Nguyễn Gia Đ và bà Nguyễn Thị H1)* có địa chỉ: xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội để bảo đảm cho khoản vay của ông NGT, bà NTĐ tại Ngân hàng T. Nay ông Nguyễn Gia Đ đề nghị phía Ngân hàng xem xét miễn giảm khoản tiền lãi và tạo điều kiện cho vợ chồng ông NGT, bà NTĐ được trả dần khoản tiền gốc với Ngân hàng và không phát mại tài sản mà gia đình đã thế chấp vì ngoài nơi ở hiện tại gia đình không còn nơi ở nào khác.

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

Tại phiên tòa, Người đại diện theo ủy quyền của Pháp nhân được ủy quyền giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu vợ chồng ông NGT, bà NTĐ phải trả Công ty V tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 12/3/2018 là: **14.398.590.536** đồng. Trong đó: Nợ gốc là **4.776.791.616** đồng; nợ lãi trong hạn là **144.226.503** đồng; nợ lãi quá hạn là **9.477.572.417** đồng và buộc ông NGT, bà NTĐ phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng 276 ngày 29/10/2010 và Khế ước nhận nợ số 276.06 ngày 23/09/2011 kể từ ngày 13/3/2018; không đồng ý đề nghị của ông NGT, bà NTĐ về miễn giảm lãi và trả dần gốc và đề nghị được quyền phát mại các tài sản thế chấp trong trường hợp ông NGT, bà NTĐ không trả được nợ cho Công ty V.

5. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

5.1. 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 thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của

Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vu liên quan không thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

5.2. Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn xuất trình, ý kiến, quan điểm của nguyên đơn, các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập.

5.2.1. Về khoản tiền nợ: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn - Công ty V về yêu cầu buộc ông NGT, bà NTĐ phải thanh toán cho Công ty V toàn bộ nợ gốc, nợ lãi và các khoản phát sinh liên quan đến Hợp đồng tín dụng khách hàng Cá nhân vay hạn mức số 276/HĐTD1-VIB038/10 ngày 29/10/2010 và Khế ước nhận nợ số 276.06/KUNN1-VIB 038/10 ngày 23/09/2011 tạm tính đến ngày 12/3/2018 là: **14.398.590.536** đồng. Trong đó: Nợ gốc là **4.776.791.616** đồng; nợ lãi trong hạn là **144.226.503** đồng; nợ lãi quá hạn là **9.477.572.417** đồng.

5.2.2. Về lãi suất: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về việc tiếp tục tính lãi theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng khách hàng Cá nhân vay hạn mức số 276/HĐTD1-VIB038/10 ngày 29/10/2010 và Khế ước nhận nợ số 276.06/KUNN1-VIB 038/10 ngày 23/09/2011 cho đến khi ông NGT, bà NTĐ thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty V.

5.2.3. Về xử lý tài sản bảo đảm : Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Công ty V được quyền kê biên, phát mại các tài sản thế chấp trong trường hợp ông NGT, bà NTĐ không trả được nợ cho Công ty V.

5.2.4. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với nghĩa vụ phải thanh toán theo quy định của pháp luật. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho Công ty V .

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. Nhận định về tố tụng:

1.1. Về sự vắng mặt của bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liê n quan tại phiên tòa:

Ngày 15/3/2018 Tòa án ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2018/QĐXX-ST ấn định thời gian xét xử vào hồi 08 giờ 00 ngày 23/3/2018 và đã thực hiện việc tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử c ho các đương sự trong vụ án. Phiên tòa ngày 23/3/2018, có mặt: Ông TĐD là người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn; ông NGT là bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của bà NTĐ – Bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Nguyễn Gia Đ, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Quang P, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Gia T2, bà TTU, chị NTT, anh Nguyễn Gia T2 đều có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Chị NTD vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử ra hoãn phiên tòa theo quy định của pháp luật. Tòa án đã tiến hành tống đạt Q uyết định hoãn phiên tòa cho các đương sự theo đúng quy định của pháp luật và ấn định mở phiên tòa vào ngày 30/3/2018. Tại phiên tòa lần thứ hai, bị đơn là ông NGT có đơn xin xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Gia Đ, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Quang

P, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Gia T2, bà TTU, chị NTT, anh Nguyễn Gia T2 đều đã có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án; chị NTD vắng mặt không có lý do. Căn cứ quy định tại điểm b 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 29/10/2010 tại Ngân hàng T, giữa Ngân hàng T với vợ chồng ông NGT và bà NTĐ ký Hợp đồng tín dụng số 276/HĐTD1-VIB038/10 để Ngân hàng Quốc tế cấp tín dụng hạn mức cho vợ chồng ông NGT, bà NTĐ vay số tiền là **5.000.000.000đ**. Do ông NGT, bà NTĐ không thực hiện các cam kết trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nên khoản nợ của ông NGT, bà NTĐ đã bị chuyển sang nợ quá hạn. Ngày 25/9/2014, Ngân hàng T đã bán khoản nợ của ông NGT, bà NTĐ cho Công ty V (Công ty V) theo Hợp đồng mua, bán nợ số 4294/2014/MBN.VAMC2-VIB ngày 25/9/2014 nên Công ty V có quyền khởi kiện yêu cầu ông NGT, bà NTĐ trả nợ và yêu cầu khởi kiện của Công ty V thuộc quan hệ pháp luật *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* và là tranh chấp Kinh doanh Thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015. Ông NGT, bà NTĐ đều đăng ký hộ khẩu thường trú và cư trú thường xuyên tại xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội nên theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, thẩm quyền giải quyết thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ.

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 – Công ty V và bên vay là ông NGT và bà NTĐ xác nhận toàn bộ thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng khách hàng Cá nhân vay hạn mức số 276 ngày 29/10/2010 và Khế ước nhận nợ số 276.06 ngày 23/09/2011 và xác nhận việc vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ. Hợp đồng tín dụng khách hàng Cá nhân vay hạn mức số 276 ngày 29/10/2010 và Khế ước nhận nợ số 276.06 ngày 23/09/2011 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. Ngân hàng T đã bán khoản nợ của ông NGT, bà NTĐ cho Công ty V (gọi tắt là Công ty V). Theo đó Công ty V khởi kiện buộc bên vay là ông NGT, bà NTĐ phải thực hiện nghĩa vụ trả khoản tiền còn nợ (gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn) là có căn cứ.

Ông NGT (Bị đơn) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị Công ty V xem xét miễn giảm khoản tiền lãi và cho trả dần khoản tiền gốc nhưng phía đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn không đồng ý nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét vấn đề này.

Do vậy cần buộc ông NGT và bà NTĐ phải có nghĩa vụ trả cho Công ty V số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 12/3/2018 là: **14.398.590.536** đồng. Trong đó: Nợ gốc là **4.776.791.616** đồng; nợ lãi trong hạn là **144.226.503** đồng; nợ lãi quá hạn là **9.477.572.417** đồng; buộc ông NGT, bà NTĐ phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất

thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 276 và Khế ước nhận nợ số 276.06 ngày 23/09/2011 kể từ ngày 13/3/2018 cho đến khi ông NGT, bà NTĐ thực tế thanh toán hết các khoản nợ cho Công ty V.

2.1. Xét yêu cầu về việc xử lý tài sản bảo đảm:

Biện pháp bảo đảm tiền vay được quy định tại điểm 7 Điều 1 của Hợp đồng tín dụng khách hàng Cá nhân vay hạn mức số 276 ngày 29/10/2010 và điểm 8, 9 của Khế ước nhận nợ số 276.06 ngày 23/09/2011, nội dung chi tiết được thực hiện theo các Hợp đồng thế chấp như sau:

2.1.1. Hợp đồng thế chấp công chứng số 7203, quyển số 04.2010 ngày 28/10/2010 tại Phòng công chứng số 7 Thành phố Hà Nội giữa Bên thế chấp là ông **Nguyễn Gia T1**, bà NTT, chị NTD, anh Nguyễn Gia T2 với Bên nhận thế chấp là Ngân hàng T. Đối tượng thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 426, tờ bản đồ số 02, diện tích 349m^2 *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/9/2002 cho hộ ông Nguyễn Gia T1)* có địa chỉ: xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội).

2.1.2. Hợp đồng thế chấp công chứng số 3713/2010, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 28/10/2010 tại Văn phòng công chứng Hà Đông giữa Bên thế chấp là ông **Nguyễn Gia Đ**, bà Nguyễn Thị H1 với Bên nhận thế chấp là Ngân hàng T. Đối tượng thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 08, diện tích 194m^2 *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 09/6/2010 cho hộ ông Nguyễn Gia Đ và bà Nguyễn Thị H1)* có địa chỉ: xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

2.1.3. Hợp đồng thế chấp công chứng số 8767, quyển số 05.2010 ngày 27/12/2010 tại Phòng công chứng số 7 Thành phố Hà Nội giữa Bên thế chấp là ông **NGT**, bà NTĐ với Bên nhận thế chấp là Ngân hàng T. Đối tượng thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 173, tờ bản đồ 15, diện tích 1500m^2. Trong đó đất ở 200m^2, đất trồng cây lâu năm 1.300m^2 (thời hạn sử dụng đất trồng cây lâu năm đến ngày 25/12/2050), thửa đất có 390m^2 đất thuộc hành lang bảo vệ đường Quốc lộ 6 *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Kỳ Sơn, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 02/12/2010 cho ông NGT)* có địa chỉ: xã Dân Hòa, huyện Kỳ Sơn, tỉnh Hòa Bình.

2.1.4. Hợp đồng thế chấp công chứng số 3711/2010, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 28/10/2010 tại Văn phòng công chứng Hà Đông giữa Bên thế chấp là ông **Nguyễn Quang P** và bà Nguyễn Thị H với Bên nhận thế chấp là Ngân hàng T. Đối tượng thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 144^D, tờ bản đồ số 39, diện tích 274m^2. Trong đó có 108m^2 đất ở và 166m^2 đất vườn nằm trong hành lang lưu không quốc lộ 6A *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 29/8/2008 cho hộ ông Nguyễn Quang P và bà Nguyễn Thị H)* có địa chỉ: xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Các hợp đồng thế chấp nêu trên có nội dung và hình thức tuân thủ đúng quy định tại các Điều 122, 124, 342, 343, 476 và các Điều từ Điều 715 đến Điều 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất 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; 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 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Theo đó, thỏa thuận trong các hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật để thi hành. Yêu cầu của Nguyên đơn được xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bên vay là ông NGT, bà NTĐ không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản tiền tín dụng còn nợ là có căn cứ.

Vì vậy, trong trường hợp vợ chồng ông NGT, bà NTĐ không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ khoản nợ cho Công ty V, Công ty V có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể là:

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 426, tờ bản đồ số 02, diện tích 349m^2 *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/9/2002 cho hộ ông **Nguyễn Gia T1**)* có địa chỉ: xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến ngày 12/3/2018 là: **4.648.095.876** đồng. Trong đó nợ gốc là **1.542.024.919** đồng, nợ lãi trong hạn là **46.558.628** đồng, nợ lãi quá hạn là **3.059.512.329** đồng.

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 08, diện tích 194m^2 *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 361692, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 00031 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 09/6/2010 cho hộ ông **Nguyễn Gia Đ** và bà **Nguyễn Thị H1**)* có địa chỉ: xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến ngày 12/3/2018 là: **1.913.399.544** đồng. Trong đó nợ gốc là **634.778.166** đồng, nợ lãi trong hạn là **19.165.968** đồng, nợ lãi quá hạn là **1.259.455.410** đồng.

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 173, tờ bản đồ 15, diện tích 1500m^2. Trong đó đất ở 200m^2, đất trồng cây lâu năm 1.300m^2 (thời hạn sử dụng đất trồng cây lâu năm đến ngày 25/12/2015), thửa đất có 390m^2 đất thuộc hành lang bảo vệ đường Quốc lộ 6 *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Kỳ Sơn, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 02/12/2010 cho ông **NGT**)* có địa chỉ: xã Dân Hòa, huyện Kỳ Sơn, tỉnh Hòa Bình để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến ngày 12/3/2018 là: **3.329.581.573** đồng. Trong đó nợ gốc là **1.104.602.378** đồng, nợ lãi trong hạn là **33.351.452** đồng, nợ lãi quá hạn là **2.191.627.743** đồng.

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 144^D, tờ bản đồ số 39, diện tích 274m^2. Trong đó có 108m^2 đất ở và 166m^2 đất vườn nằm trong hành lang lưu không quốc lộ 6A *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 29/8/2008 cho hộ ông **Nguyễn Quang P** và bà **Nguyễn Thị H**)* có địa chỉ: xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến ngày 12/3/2018 là: **4.507.513.542 đồng**. Trong đó nợ gốc là **1.495.386.152 đồng**, nợ lãi trong hạn là **45.150.455 đồng**, nợ lãi quá hạn là **2.966.976.935 đồng**.

Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ:

+ Trên thửa đất số 426, tờ bản đồ số 02, diện tích 349m^2 *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/9/2002 cho hộ ông*

Nguyễn Gia T1) có địa chỉ: xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội có vợ chồng ông Nguyễn Gia T1, bà NTT, cháu Nguyễn Gia T2, cháu NGBĐ, bà TTU đang sinh sống trên đất. Theo đó ông T1, bà NTT, cháu Tỉnh, cháu Đăng, bà Ước cùng những người đang sinh sống trên thửa đất (nếu có phát sinh) có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

+ Trên thửa đất số 08, diện tích 194m^2 *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 09/6/2010 cho hộ ông **Nguyễn Gia Đ** và bà **Nguyễn Thị H1)*** có địa chỉ: xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội có ông Nguyễn Gia Đ, bà Nguyễn Thị H1 cùng các con là cháu Nguyễn An N, cháu Nguyễn Mây A, cháu Nguyễn Gia ĐP đang sinh sống trên đất. Theo đó ông Nguyễn Gia Đ, bà Nguyễn Thị H1, cháu Nguyễn An N, cháu Nguyễn Mây A, cháu Nguyễn Gia ĐP cùng những người đang sinh sống trên thửa đất (nếu có phát sinh) có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

+ Trên thửa đất số 173, tờ bản đồ 15, diện tích 1500m^2. Trong đó đất ở 200m^2, đất trồng cây lâu năm 1.300m^2 *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Kỳ Sơn, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 02/12/2010 cho ông **NGT)*** có địa chỉ: xã Dân Hòa, huyện Kỳ Sơn, tỉnh Hòa Bình có ông NGT, bà NTĐ đang sinh sống trên đất. Theo đó ông NGT, bà NTĐ cùng những người đang sinh sống trên thửa đất (nếu có phát sinh) có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

+ Trên thửa đất số 144^D, tờ bản đồ số 39, diện tích 274m^2 *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 29/8/2008 cho hộ ông **Nguyễn Quang P** và bà **Nguyễn Thị H)*** có địa chỉ: xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội có ông Nguyễn Quang P, bà Nguyễn Thị H, cháu Nguyễn Quang T, cháu Nguyễn Thị Khánh H, cháu Nguyễn Thiện N, cháu Nguyễn Trung Đ đang sinh sống trên đất. Theo đó ông P, bà H, cháu Thiện, cháu Huyền, cháu Nhân, cháu Đức cùng những người đang sinh sống trên thửa đất (nếu có phát sinh) 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 NGT và bà NTĐ phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Công ty V.

3. Về án phí,

Ông NGT, bà NTĐ phải chịu án phí Kinh doanh Thương mại sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán trả Công ty V là **122.398.591** đồng.

Công ty V được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền 60.000.000 đồng dự phí đã nộp *(theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003108 ngày 14/11/2017)* tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn - Công ty V phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Ý kiến của phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 30, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 124, 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 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 yêu cầu khởi kiện của Công ty V (Công ty V) đối với ông NGT, bà NTĐ về yêu cầu trả nợ gốc , nợ lãi trong hạn , lãi quá hạn và dành quyền yêu c ầu Cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

2. Buộc ông NGT, bà NTĐ phải trả cho Công ty V (Công ty V) tổng số tiền tạm tính đến ngày 12/3/2018 là: **14.398.590.536** đồng *(Mười bốn tỷ, ba trăm chín tám triệu, năm trăm chín mươi nghìn, năm trăm ba sáu đồng)*. Trong đó: Nợ gốc là **4.776.791.616** đồng *(Bốn tỷ, bảy trăm bảy sáu triệu, bảy trăm chín mốt nghìn, sáu trăm mười sáu đồng);* nợ lãi trong hạn là **144.226.503** đồng *(Một trăm bốn bốn triệu, hai trăm hai sáu nghìn, năm trăm linh ba đồng),* nợ lãi quá hạn là **9.477.572.417** đồng *(Chín tỷ, bốn trăm bảy bảy triệu, năm trăm bảy hai nghìn, bốn trăm mười bảy đồng).*

Ông NGT, bà NTĐ phải tiếp tục chịu lãi kể từ ngày 13/3/2018 theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng khách hàng Cá nhân vay hạn mức số 276/HĐTD1-VIB038/10 ngày 29/10/2010 và Khế ước nhận nợ số 276.06/KUNN1-VIB 038/10 ngày 23/09/2011 cho đến khi ông NGT, bà NTĐ thanh toán hết các khoản nợ cho Công ty V (Công ty V).

3. Trong trường hợp ông NGT, bà NTĐ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả n ợ, Công ty V (Công ty V) có quyền đề nghị C ơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý các tài sản thế chấp sau để thu hồi nợ:

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 426, tờ bản đồ số 02, diện tích 349m^2 *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/9/2002 cho hộ ông **Nguyễn Gia T1**)* có địa chỉ: xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến ngày 12/3/2018 là **4.648.095.876** đồng *(Bốn tỷ, sáu trăm bốn tám triệu, không trăm chín lăm nghìn, tám trăm bảy sáu đồng)*. Trong đó nợ gốc là **1.542.024.919** đồng *(Một tỷ, năm trăm bốn hai triệu, không trăm hai bốn nghìn, chín trăm mười chín đồng),* nợ lãi trong hạn là **46.558.628** đồng *(Bốn sáu triệu, năm trăm lăm tám nghìn, sáu trăm hai tám đồng),* nợ lãi quá hạn là **3.059.512.329** đồng *(Ba tỷ, không trăm lăm chín triệu, năm trăm mười hai nghìn, ba trăm hai chín đồng).*

Theo đó: Ông Nguyễn Gia T1, bà NTT, cháu Nguyễn Gia T2, cháu NGBĐ, bà TTU cùng những người đang sinh sống trên thửa đất (nếu có phát sinh) có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 08, diện tích 194m^2 *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 09/6/2010 cho hộ ông **Nguyễn Gia Đ** và bà **Nguyễn Thị H1**)* có địa chỉ: xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến ngày 12/3/2018 là **1.913.399.544** đồng *(Một tỷ, chín trăm mười ba triệu, ba trăm chín chín nghìn, năm trăm bốn bốn đồng)*. Trong đó nợ gốc là **634.778.166** đồng *(Sáu trăm ba tư triệu, bảy trăm bảy tám nghìn, một trăm sáu sáu đồng)*, nợ lãi trong hạn là **19.165.968** đồng *(Mười chín triệu, một trăm sáu lăm nghìn, chín trăm sáu tám đồng)*, nợ lãi quá hạn là **1.259.455.410** đồng *(Một tỷ, hai trăm năm chín triệu, bốn trăm năm lăm nghìn, bốn trăm mười đồng)*.

Theo đó: Ông Nguyễn Gia Đ, bà Nguyễn Thị H1 cùng các con là cháu Nguyễn An N, cháu Nguyễn Mây A, cháu Nguyễn Gia ĐP cùng những người đang sinh sống trên thửa đất (nếu có phát sinh) có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 173, tờ bản đồ 15, diện tích 1500m^2. Trong đó đất ở 200m^2, đất trồng cây lâu năm 1.300m^2 (thời hạn sử dụng đất trồng cây lâu năm đến ngày 25/12/2015), thửa đất có 390m^2 đất thuộc hành lang bảo vệ đường Quốc lộ 6 *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện Kỳ Sơn, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 02/12/2010 cho ông **NGT**)* có địa chỉ: xã Dân Hòa, huyện Kỳ Sơn, tỉnh Hòa Bình để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến ngày 12/3/2018 là **3.329.581.573** đồng *(Ba tỷ, ba trăm hai chín triệu, năm trăm tám mốt nghìn, năm trăm bảy ba đồng)*. Trong đó nợ gốc là **1.104.602.378** đồng *(Một tỷ, một trăm linh bốn triệu, sáu trăm linh hai nghìn, ba trăm bảy tám đồng)*, nợ lãi trong hạn là **33.351.452** đồng *(Ba ba triệu, ba trăm lăm mốt nghìn, bốn trăm năm hai đồng)*, nợ lãi quá hạn là **2.191.627.743** đồng *(Hai tỷ, một trăm chín mốt triệu, sáu trăm hai bảy nghìn, bảy trăm bốn ba đồng)*.

Theo đó: Ông NGT, bà NTĐ cùng những người đang sinh sống trên thửa đất (nếu có phát sinh) có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 144^D, tờ bản đồ số 39, diện tích 274m^2. Trong đó có 108m^2 đất ở và 166m^2 đất vườn nằm trong hành lang lưu không quốc lộ 6A *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 29/8/2008 cho hộ ông **Nguyễn Quang P** và bà **Nguyễn Thị H**)* có địa chỉ: xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến ngày 12/3/2018 là: **4.507.513.542** đồng *(Bốn tỷ, năm trăm linh bảy triệu, năm trăm mười ba nghìn, năm trăm bốn hai đồng)*. Trong đó nợ gốc là **1.495.386.152** đồng *(Một tỷ, bốn trăm chín năm triệu, ba trăm tám sáu nghìn, một trăm năm hai đồng)*, nợ lãi trong hạn là **45.150.455** đồng *(Bốn lăm triệu, một trăm năm mươi nghìn, bốn trăm năm lăm đồng)*, nợ lãi quá hạn là **2.966.976.935** đồng *(Hai tỷ, chín trăm sáu sáu triệu, chín trăm bảy sáu nghìn, chín trăm ba lăm đồng)*.

Theo đó: Ông Nguyễn Quang P, bà Nguyễn Thị H, cháu Nguyễn Quang T, cháu Nguyễn Thị Khánh H, cháu Nguyễn Thiện N, cháu Nguyễn Trung Đ cùng những

người đang sinh sống trên thửa đất (nếu có phát sinh) 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, đề nghị Tòa án buộc ông NGT, bà NTĐ phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Công ty V (Công ty V).

4. Về án phí:

Ông NGT và bà NTĐ phải chịu án phí Kinh doanh Thương mại sơ thẩm là **122.398.591** đồng *(Một trăm hai hai triệu, ba trăm chín tám nghìn, năm trăm chín mốt đồng)*.

Công ty V (Công ty V) được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền **60.000.000** đồng *(Sáu mươi triệu đồng)* dự phí đã nộp *(theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003108 ngày 14/11/2017)* tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội

Tr- ờng hợp bản án, quyết định đ- ợc thi hành án theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì ng- ời đ- ợc thi hành án dân sự, ng- ời 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 c- ỡng chế 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 đ- ợc thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử sơ thẩm, Công ty V (Công ty V) được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ông NGT, bà NTĐ, ông Nguyễn Gia T1, bà NTT, chị NTD, anh Nguyễn Gia T2, bà TTU, ông Nguyễn Gia Đ, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Quang P, bà Nguyễn Thị H vắng mặt 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

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA