

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BA ĐÌNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: **126/2023/DS-ST**

Ngày: **11/07/2023**

*V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng,
Hợp đồng thế chấp*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BA ĐÌNH**

Với Hội đồng xét xử gồm có:

Chủ tọa phiên tòa - Thẩm phán: Bà **Nguyễn Hoài Phương**

Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Hà**

Ông **PH Ngọc Toàn**

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn**

Thị Thanh Thủy- Kiểm sát viên

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Vân Anh**- Thư ký Tòa án

Trong các ngày 05 tháng 07 năm 2023 và ngày 11 tháng 07 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Ba Đình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 76/2022/TLST - DS ngày 25 tháng 04 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 93/2023/QĐXXST-DS ngày 30/03/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 56/2023/QĐST-DS ngày 19/04/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 73/2023/QĐST-DS ngày 09/05/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 93/2023/QĐST – TA ngày 25/5/2023 và Thông báo về thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số 231/2023/TB – PTST ngày 23/6/2023, giữa:

* Nguyên đơn: **Ngân hàng KMCP K**. Trụ sở: số 6 phố Q, phường T, quận H, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: ông Hồ H A – Chủ tịch Hội đồng quản trị. Đại diện theo uỷ quyền: Bà Phạm Thị N - Giám đốc xử lý nợ. (Quyết định uỷ quyền số 1218/2017/QĐ- HĐQT ngày 27/09/2017) Bà N uỷ quyền tham gia tố tụng cho:

1. Bà Hoàng Thị Minh P – Chuyên viên xử lý nợ.
2. Ông Trần Trọng H - Chuyên viên xử lý nợ.
3. Bà Hoàng Minh T - Trưởng nhóm (theo Giấy uỷ quyền số 482-03/2022/UQ - TCB ngày 14/07/2022).

(Ông H, bà T có mặt tại phiên tòa)

* Bị đơn: 1. Ông **Tạ Việt H**, Sinh năm 1975. Có hộ khẩu thường trú tại: Số 15 ngõ 16 phố N, phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội; Hiện ở: số 77 Nguyễn V 10, T, thành phố Bắc Giang.

(Ông H vắng mặt tại phiên tòa)

2. Bà **Đồng Thị D**, sinh năm 1979. Có hộ khẩu thường trú tại: Số 58/10 khu phố 4A T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Hiện ở: số 77 Nguyễn V 10, T, thành phố Bắc Giang

(Bà D vắng mặt tại phiên tòa)

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan:

1. Ông **Nguyễn Đình K**, sinh năm 1938.

2. Bà **Hồ Thị H2**, sinh năm 1941.

3. Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm: 1974

4. Ông **Nguyễn Đình H1**, sinh năm: 1960

5. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm: 1971

6. Anh **Nguyễn Đình D**, sinh năm: 1995

7. Anh **Nguyễn Đình T**, sinh năm: 1989

8. Chị **Nguyễn Thị D1**, sinh năm: 1991

9. Cháu **Nguyễn Đình B**, sinh ngày: 03/12/2013

10. Cháu **Nguyễn Đình K**, sinh ngày: 08/07/2017

Anh T, chị D1 là người đại diện hợp pháp cho các cháu B và K.

Cùng có hộ khẩu thường trú và ở tại: thôn P, xã M, huyện S, thành phố Hà Nội.

Ông K, bà H2, bà T, ông H, bà L, anh D, anh T, chị D1 cùng uỷ quyền cho Văn phòng Luật sư Cao Đạt do ông Bùi Khắc Hanh – đại diện. Địa chỉ liên hệ: Tầng 18 toà nhà N105, số 2 ngõ 89 Nguyễn Phong Sắc, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

(Ông Hanh có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/10/2021, tại bản tự khai khai trong quá trình giải quyết vụ án- đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ngân Hàng K trình bày:

Ngày 27/01/2010, Ngân hàng KMCP K và ông Tạ Việt H, bà Đồng Thị D đã ký Hợp đồng tín dụng số: 29652/HĐTD/TH-TN/TCB – LTK/BTD, cùng khế ước nhận nợ ngày 29/01/2010 (bằng hình thức chuyển khoản và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010 với nội D như sau: Số tiền vay: 950.000.000 đồng (chín trăm năm mươi triệu đồng); Mục đích vay vốn: Cho vay mua bất động sản; Thời hạn vay: 240 tháng; Lãi suất vay: Lãi suất linh hoạt như sau: Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 30/6/2010 là: 17.5%/năm đối với các khoản vay bằng VND của bên nhận nợ. Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của bên nhận nợ cho thời gian tiếp theo: Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/ 1 lần và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau của T tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 7 %/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng K tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

* Tài sản bảo đảm:

Ngày 27/01/2010, Ngân hàng, ông Tạ Việt H, bà Đồng Thị D, và bà Nguyễn Thị T đại diện cho ông Nguyễn Đình K và bà Hồ Thị H2 đã ký biên bản kiểm tra, định giá tài sản đảm bảo tại địa chỉ Thôn T, xã M, huyện S, thành phố Hà Nội thống nhất với giá trị tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất: 2.790.000.000đồng.

Tài sản bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ tín dụng của ông Tạ Việt H, bà Đồng Thị D tại T là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 243b, tờ bản đồ số 13, tại địa chỉ: Thôn T, xã M, huyện S, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 656304, MS 10115190140, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00355, do UBND huyện S, thành phố Hà Nội cấp ngày 17/3/2006. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng: 492.2010/HĐTC-TCB ngày 27/01/2010 tại văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội. Tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà – UBND huyện S, thành phố Hà Nội theo đơn yêu cầu đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 27/01/2010 và đã được Văn phòng đăng ký đất và nhà Ủy ban nhân dân huyện S, thành phố Hà Nội chứng nhận việc thế chấp quyền sử dụng đất ngày 28/01/2010.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Tạ Việt H và bà Đồng Thị D số tiền 950.000.000 đồng bằng tiền mặt theo Khế ước nhận nợ ngày 29/01/2010. Ngân hàng đã điều chỉnh lãi suất cho khách hàng theo đúng như T thuận với khách hàng tại Khế ước nhận nợ và Hợp đồng tín dụng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Tạ Việt H, bà Đồng Thị D đã trả được: 87.076.000 đồng nợ gốc và nợ lãi 359.855.542 đồng. Sau đó, đến ngày 29/02/2010 ông H và bà D không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong hợp đồng tín dụng số: 29652/HĐTD/TH-TN/TCB – LTK/BTD ngày 27/01/2010 nên Ngân hàng đã chuyển sang nợ quá hạn.

Dư nợ tạm tính của ông Tạ Việt H, bà Đồng Thị D tính đến ngày 25/4/2022 như sau: Nợ gốc: 862.924.000 đồng; Nợ lãi: 3.129.711.940 đồng; Tổng nợ: 3.992.635.940 đồng.

Ngân hàng đã nhiều lần gặp trực tiếp gặp khách hàng và gửi thông báo đòi nợ với ông H bà D nhưng ông bà không thực hiện. Ngân hàng đã gửi thông báo cho bên thế chấp đối với ông Nguyễn Đình K, bà Hồ Thị H2.

Đề nghị Tòa án xem xét thẩm định đối với tài sản thế chấp để làm căn cứ giải quyết vụ án cho Ngân hàng.

Nay Ngân hàng K khởi kiện ông Tạ Việt H, bà Đồng Thị D ra trước Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Đề nghị Tòa án xét xử:

1. Buộc ông Tạ Việt H, bà Đồng Thị D thanh toán cho T số tiền: 3.992.635.940 đồng, bao gồm: 862.924.000 đồng nợ gốc và 3.192.711.940 đồng nợ lãi (tạm tính đến ngày 25/4/2022) và các khoản nợ lãi, tiền pH2 phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi pH2 thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số: 29652/HĐTD/TH-TN/TCB – LTK/BTD kể từ ngày 26/4/2022 cho đến khi thanh toán xong hết các khoản nợ.

2. Buộc ông Tạ Việt H, bà Đồng Thị D phải trả cho Ngân hàng số tiền pH2 vi phạm hợp đồng tín dụng số: 29652/HĐTD/TH-TN/TCB - LTK/BTD là: 9.500.000 đồng (tương đương với 1% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm) theo quy định tại khoản 13.3.5 Điều 13 hợp đồng tín dụng số: 29652/HĐTD/TH-TN/TCB – LTK/BTD.

3. Kể từ ngày Quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật, ông Tạ Việt H, bà Đồng Thị D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì T

có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án T hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho T, tài sản bảo đảm bao gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 243b, tờ bản đồ số 13, tại địa chỉ: Thôn T, xã M, huyện S, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 656304, MS 10115190140, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00355, do UBND huyện S, thành phố Hà Nội cấp ngày 17/3/2006.

4.Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Tạ Việt H, bà Đồng Thị D đối với T. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ, ông Tạ Việt H và bà Đồng Thị D vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho T.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền và nghĩa vụ L quan về việc “đề nghị Toàn án tuyên Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTDngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010 là vô hiệu” thì đề nghị Tòa xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn –ông Tạ Việt H trình bày:**

Năm 2010, do có nhu cầu làm ăn nên ông có thông qua môi giới là Nguyễn Văn Thanh để lập phương án vay tại Ngân hàng K. Khi bắt đầu làm hồ sơ vay thì ông có đưa giấy tờ pháp lý của vợ CH3 cho Ngân hàng, nhưng sau khi trao đổi với bà D – vợ ông thì bà D bảo không vay nên không ký.

Ngày 27/01/2010, Ngân hàng K và ông có ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 29652/HĐTD/TH-TN/TCB – LTK/BTD, cùng khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010 (bằng hình thức chuyển khoản và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010 với nội D như sau:Số tiền vay: 950.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Cho vay mua bất động sản; Thời hạn vay: 240 tháng; Lãi suất vay: Lãi suất linh hoạt như sau: Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 30/6/2010 là: 17.5%/năm đối với các khoản vay bằng VND của bên nhận nợ. Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của bên nhận nợ cho thời gian tiếp theo: Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/ 1 lần và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau của T tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 7 %/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng Kại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Ông có ký hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ, sau đó ra trụ sở của K tại trụ sở Bát Đàn rút tiền tại tài khoản của ông. Ngân hàng giải ngân cho ông 950.000.000đồng (chín trăm năm mươi triệu đồng). Ông H khẳng định khi kýkết hợp đồng chỉ cóông ký trước còn không có vợ ông; vợ ông không ký vào hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ; chữ ký tại Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ của ai thì ông không biết. Sau một thời gian ông mới được cầm bộ hồ sơ này.

Bản thân ông không có quan hệ gì với bà Nguyễn Thị T hay ông Nguyễn Đình K và bà Hồ Thị H2 đều thông qua môi giới là anh Nguyễn Văn Thanh; sau đó ông phải chi cho môi giới 5% là 47.000.000đồng và các chi phí L quan khác (thẩm định

tài sản, thẩm định hồ sơ, phí hợp đồng công chứng mua bán nhà đất) khoảng 100.000.000đồng. Cùng ngày, ông có đưa cho bà T 450.000.000đồng bằng tiền mặt, có viết giấy vay biên nhận ngày 29/01/2010 và có T thuận hàng tháng bà T phải trả cho ông 7.200.000 đồng vào tài khoản của ông tại Ngân hàng (chưa bao giờ bà T trả tiền trực tiếp cho ông). Giấy biên nhận ngày 29/01/2010 viết tại 34 Bát Đàn ông có ký đóng dấu đại diện Công ty CP đầu tư Thiết bị Hải Đăng với tư cách Giám đốc công ty.

* Ngày 27/01/2010, đại diện Ngân hàng, ông và bà Nguyễn Thị T đại diện cho ông Nguyễn Đình K và bà Hồ Thị Đạt đã ký biên bản kiểm tra, định giá tài sản đảm bảo tại địa chỉ Thôn T, xã M, huyện S, thành phố Hà Nội thống nhất với giá trị tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất là: 2.790.000.000đồng. Vợ ông không ký biên bản này.

Tài sản bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ tín dụng của ông tại T là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 243b, tờ bản đồ số 13, tại địa chỉ: Thôn T, xã M, huyện S, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 656304, MS 10115190140, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00355, do UBND huyện S, thành phố Hà Nội cấp ngày 17/3/2006. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng: 492.2010/HĐTC-TCB ngày 27/01/2010 tại văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội. Tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà – UBND huyện S, thành phố Hà Nội theo đơn yêu cầu đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 27/01/2010 và đã được Văn phòng đăng ký đất và nhà Ủy ban nhân dân huyện S, thành phố Hà Nội chứng nhận việc thế chấp quyền sử dụng đất ngày 28/01/2010.

Quá trình thực hiện hợp đồng, sau khi được Ngân hàng giải ngân ông đã sử dụng chi phí cho công việc của ông, vợ ông - bà Đồng Thị D không nắm được việc này, vợ ông không sử dụng nguồn tiền vay này từ Ngân hàng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông và bà T đã trả được: 87.076.000 đồng nợ gốc và nợ lãi 359.855.542 đồng. Sau đó khoảng 02 năm thì ông không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong hợp đồng tín dụng số: 29652/HĐTD/TH-TN/TCB – LTK/BTD ngày 27/01/2010 nên Ngân hàng đã chuyển sang nợ quá hạn.

Ông xác định còn nợ Ngân hàng khoản nợ gốc: 862.924.000 đồng và lãi cụ thể bao nhiêu thì ông không nắm được.

Giữa ông, bà T và Ngân hàng đã nhiều lần gặp để T thuận nhưng chưa thống nhất được. Quan điểm của ông đề nghị Ngân hàng giảm lãi mức thấp nhất theo khả năng trả nợ của các bên để ông có thể trả được.

* **Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn – bà Đồng Thị D** không đến Tòa án theo các giấy triệu tập, thông báo phiên họp kiểm tra, việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo yêu cầu giao nộp văn bản ý kiến trình bày quan điểm, không đồng ý cho lấy lời khai và cũng không giao nộp tài liệu, chứng cứ.

Tại Bản tự khai ngày 30/08/2022 của bà Đồng Thị D trình bày: bà xác nhận không L quan gì đến vụ án, không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn và các yêu cầu khác trong vụ án tín dụng. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp bà thấy quyền lợi bị ảnh hưởng thì bà sẽ tự đến Toà án nhân dân quận Ba Đình để làm việc.

*** Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan—ông Nguyễn Đình K, bà Hồ Thị H2, bà Nguyễn Thị T trình bày tại bản tự khai, đơn yêu cầu độc lập, các biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án:**

Gia đình bà không có quan hệ gì với ông Tạ Việt H, bà Đồng Thị D.Năm 2010, bà có nhu cầu vay vốn để làm ăn khoảng 450.000.000đồng nhưng ngân hàng chưa cho vay. Bà có quen người ở làng T là Nguyễn Thị H3, sinh 1971 nói với sẽ đứng ra hộ để vay Ngân hàng Kuy nhiên bà không biết là phải thông qua ai.Khoảng tháng 01 năm 2010, chị H3 dẫn ông H, ông Cường(ngân hàng), ông Thanh, 01 người công chứng đến nhà đất của bố mẹ bà là ông Nguyễn Đình K, bà Hồ Thị Đạt tại thôn T, xã M, huyện S, thành phố Hà Nội để ký kết thế chấp. Mọi giấy tờ thủ tục đều do họ chuẩn bị, gia đình chỉ chuẩn bị bản gốc Giấy chứng nhận sở hữu nhà đất của bố mẹ bà, Giấy Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của gia đình để ký Hợp đồng uỷ quyền của bố mẹ bà cho bà. Sau đó tất cả cùng ra Văn phòng Công chứng có địa chỉ tại đường Trường Chinh (bà không nhớ rõ địa chỉ) để ký Hợp đồng thế chấp cho ông H vay tiền tại Ngân hàng. Thực tế, gia đình bà không nhận được bất cứ khoản tiền nào từ ông H, bà H3 hay Ngân hàng. Không được nhận bất cứ tài liệu chứng cứ hay Hợp đồng nào từ Ngân hàng.Gia đình bà cũng không biết ông H vay Ngân hàng bao nhiêu tiền. Bà cũng biết trong ngày hôm đấy, khi ông H ra Ngân hàng giải ngân nhưng không lấy được tiền vì không có chữ ký của bà D (vợ ông H), tuy nhiên bà không biết Ngân hàng giải ngân bao nhiêu tiền.

Cùng ngày, bà có vay riêng của ông H 450.000.000đồng, ông H chuyển khoản cho bà, không có giấy vay nợ nhưng có T thuận hàng tháng bà phải trả cho ông H 7.200.000 đồng. Lúc thì bà chuyển khoản, lúc thì bà gặp mặt trả trực tiếp cho ông H. Thực tế, ngày 29/01/2010, ông H làm 01 Giấy biên nhận tại 34 Bát Đàn có ký đóng dấu đại diện Công ty CP đầu tư Thiết bị Hải Đăng với tư cách Giám đốc công ty và đưa cho bà 01 bản với nội D: *“Tôi là bên A, ông H là bên B; tôi có ký bảo lãnh cho ông H vay vốn Ngân hàng bằng tài sản của bố mẹ tôi. Tôi có nhận của ông H số tiền 450 triệu và bên A có ký bảo lãnh cho bên B tài sản là quyền sử dụng đất số AC656304 Quyền sử dụng đất do UBND huyện S cấp ngày 17/3/2006 thửa đất thuộc sở dụng hợp pháp của bên A, thửa đất số 243 tờ bản đồ số 13, diện tích sử dụng 728,5 m2 xã M, huyện S, thành phố Hà Nội. Bên B vay vốn Ngân hàng Kại Ngân hàng K PGD 34 Bát Đàn, Hà Nội.Trách nhiệm của bên A là thanh toán cho bên B tiền lãi hàng tháng với lãi suất theo Ngân hàng là 16% hàng tháng trên tổng số tiền mà bên A đã nhận kể từ ngày 29/01/2010. Trong trường hợp bên A không trả được số tiền gốc đã nhận trên sau 04 năm kể từ ngày 29/01/2010 thì bên B sẽ dùng tài sản mà bên A đã giao cho bên B để bên B cùng Ngân hàng Khanh lý phát mại thu lại số tiền trên theo quy định pháp luật. Trách nhiệm của bên B là khi bên A trả hết số tiền 450 triệu cho bên B thì bên B phải có trách nhiệm trả lại tài sản là*

QSDĐ trên mà bên A đã giao cho bên B. Nhưng cũng phải sau 02 năm (24). Hai bên A, B phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về trách nhiệm của mỗi bên”.

Thời điểm bà H3 dẫn mọi người xuống nhà bố mẹ bà thì bà được biết Ngân hàng có lập biên bản định giá thẩm định tài sản nhà đất thế chấp tại nhà của 2 cụ. Từ ngày thế chấp ngân hàng, hiện trạng nhà đất không có gì thay đổi.

Sau 02 năm bà trả được cho ông H mỗi tháng 7.200.000 đồng, không biết đã trả được tổng số tiền trả là bao nhiêu. Sau đó, Ngân hàng K ở 34 Bát Đàn có thông báo cho bà về việc ông H không trả nợ cho Ngân hàng. Bà nhiều lần gọi điện và tìm gặp ông H nhưng không được. Bà có tìm ông H tại nhà ở Bắc Giang thì gặp được bà D và ông H; ông H nói với bà: “Không có tiền trả cho Ngân hàng”. Tuy nhiên, bà D vợ ông H có nói với bà D về việc bà D không ký hợp đồng vay tiền với Ngân hàng. Bà có trao đổi lại với ông H, “nếu bà D không ký thì sao giải ngân được”. Ông H cũng khẳng định bà D không ký. Sau đó bà không gặp lại vợ chồng ông H. Bà cũng chưa làm đơn tố cáo vợ chồng ông H, bà D tới bất kỳ cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào.

Bà đề nghị được giám định đối với chữ ký của bà D trong Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010.

Ngày 09/07/2022 - bà Nguyễn Thị T là người đại diện của người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan – ông Nguyễn Đình K và bà Hồ Thị H2 có đơn yêu cầu độc lập về việc đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010 là vô hiệu.

Qua điểm của bà về việc ông H nợ Ngân hàng Khi phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng. Việc vay nợ riêng của bà và ông H thì bà có trách nhiệm tự trả. Gia đình bà không đồng ý Ngân hàng phát mại tài sản thế chấp của bố mẹ bà. Trường hợp nếu các bên thống nhất hoà giải vụ án thì gia đình bà đề xuất nộp vào 500 triệu để trả cho ông H để Ngân hàng Krá lại “Sổ đỏ” cho bố mẹ bà.

*** Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan** - ông Nguyễn Đình H trình bày tại Bản tự khai đề ngày 15/3/2023: đối với căn nhà diện tích khoảng 300m2 với 03 tầng hiện nay bố mẹ ông đang sinh sống là do ông bỏ tiền ra xây dựng năm 2007 hết khoảng 2.500.000.000 đồng. Đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định đảm bảo quyền lợi cho gia đình ông.

*** Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan** - bà Nguyễn Thị L trình bày tại bản tự khai ngày 15/3/2023: bà là con dâu của ông K bà H2, chồng bà là ông Nguyễn Đình H4 mất sớm, bố mẹ H3 bà là cụ K và cụ H2 cho thừa đất để xây dựng nhà ở trên mảnh đất của 2 cụ. Năm 2022 bà đã xây căn nhà 02 tầng trên diện tích khoảng 100m2 với số tiền khoảng 1.200.000.000 đồng. Hiện bà và con trai đang sinh sống tại đây, tuy nhiên cháu Nguyễn Đình D đang đi cai nghiện bắt buộc. Đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định đảm bảo quyền lợi cho bà và gia đình.

Tại phiên toà:

*Đại diện nguyên đơn trình bày: Ngân hàng K xin rút 1 phần yêu cầu khởi kiện về việc: Buộc ông Tạ Việt H, bà Đồng Thị D phải trả cho Ngân hàng K số tiền lãi pH2 là: 1.772.350.673 đồng (tạm tính đến ngày 25/5/2023) và tiền lãi pH2 phát sinh kể từ ngày 26/5/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Buộc ông Tạ Việt H, bà Đồng Thị D phải thanh toán cho Ngân hàng K số tiền pH2 vi phạm hợp đồng tín dụng tạm tính 9.500.000 đồng theo quy định tại khoản 13.3.5 Điều 13 Hợp đồng tín dụng số: 29652/HĐTD/TH-TN/TCB – LTK/BTD ngày 27/01/2010;

Ngân hàng giữ nguyên quan điểm khởi kiện đối với các yêu cầu khác tuy nhiên sau khi tranh luận tại phiên toà Ngân hàng Khay đổi yêu cầu như sau:

1. Buộc ông Tạ Việt H có trách nhiệm thanh toán cho T tổng số tiền tính đến ngày 05/07/2023: 2.697.309.391 đồng, bao gồm: 862.924.000 đồng nợ gốc và 1.834.385.391 đồng nợ lãi (trong đó nợ lãi trong hạn 1.064.978.545 đồng; lãi quá hạn 769.406.846 đồng) và lãi suất phát sinh trên dư nợ gốc, theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010 kể từ ngày 06/7/2023 cho đến khi thanh toán xong hết các khoản nợ.

2. Kể từ ngày Quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật, ông Tạ Việt H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì T có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án T hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho T, tài sản bảo đảm bao gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 243b, tờ bản đồ số 13, tại địa chỉ: Thôn T, xã M, huyện S, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 656304, MS 10115190140, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00355, do UBND huyện S, thành phố Hà Nội cấp ngày 17/3/2006 cho ông Nguyễn Đình K.

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

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền và nghĩa vụ L quan về việc đề nghị Toà án tuyên Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010 là vô hiệu đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu này.

* Ông Bùi Khắc Hanh – đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan – ông K, bà H2 và bà Trình bày: không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì quá trình ký kết hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ có sự giả mạo, lừa dối, cấu kết giữa các cá nhân hay tổ chức nào đó với nhau dẫn đến việc chữ ký của bà Đồng Thị D tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ không phải do chính bà Đồng Thị D ký. Tại kết luận giám định của Bộ Công an là chứng cứ chính xác nhất về việc này nên ông giữ nguyên yêu cầu độc lập về việc đề nghị Toà án tuyên Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010 là vô hiệu. Do hợp đồng vô hiệu nên trao trả cho nhau những gì đã nhận, đối trừ với số

tiền mà ông Tạ Việt H đã trả được cho Ngân hàng là 87.076.000 đồng nợ gốc và nợ lãi 359.855.542 đồng thì ông H còn phải trả Ngân hàng là 503.128.458 đồng.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng K về xử lý tài sản đảm bảo đối với tài sản thế chấp và các tài sản khác trên đất vì toàn bộ các khối nhà xây dựng trên đất đều do ông H con đẻ cụ K và bà L con dâu cụ K bỏ tiền ra xây dựng. Hiện trên toàn bộ thửa đất có 3 gia đình gồm 3 thế hệ đang sinh sống ăn ở ổn định và không còn nơi ở nào khác cũng như không có đủ khả năng thanh toán khoản tiền nào. Đề nghị đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho họ. Ông H vay Ngân hàng K khi có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng để xin rút giấy tờ sở hữu nhà đất của gia đình cụ K để trả lại cho họ.

Đối với khoản nợ 450.000.000 đồng giữa bà T với ông H, đây là việc riêng bà T không liên quan gì đến vụ án này.

**** Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:***

Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Việc thu thập chứng cứ, xác định tư cách đương sự, gửi các văn bản tố tụng cho đương sự, thời hạn chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đảm bảo đúng quy định; về thời hạn chuẩn bị xét xử đã quá thời hạn chuẩn bị xét xử, vi phạm quy định tại điểm b khoản 1 Điều 203 BLTTDS.

Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Được nhận thông báo, quyết định và văn bản do các Tòa án giải quyết trong quá trình chuẩn bị xét xử theo đúng quy định, được quyền xem, sao lục các tài liệu do Tòa án thu thập cũng như các bên đương sự cung cấp, được quyền phát biểu, hỏi và tranh luận tại phiên tòa

Đối với bị đơn – Ông H, bà D vắng mặt tại phiên tòa đều đã được tổng đạt hợp lệ về phiên tòa nên việc xét xử họ là đúng quy định tại Điều 2227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

Về nội D vụ án: Ngân hàng K xin rút 1 phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền lãi pH2 là: 1.772.350.673 đồng và số tiền pH2 vi phạm hợp đồng tín dụng tạm tính 9.500.000 đồng. Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị HĐXX đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút tại phiên tòa.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng K về hợp đồng tín dụng có hiệu lực với ông Tạ Việt H. Tuyên bố hợp đồng tín dụng không có hiệu lực thi hành đối với bà Đồng Thị D.

Buộc ông Tạ Việt H thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng K số tiền nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 29652/HĐTD/TH-TN/TCB – LTK/BTD, cùng khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010 là: 862.924.000 đồng nợ gốc và lãi theo quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Các đương sự phải chịu án phí theo quy định.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật:

Tranh chấp hợp đồng tín dụng xảy ra giữa Ngân hàng K và ông Tạ Việt H, bà Đồng Thị D là tranh chấp giữa một bên doanh nghiệp có tư cách pháp nhân với một bên là cá nhân vay với mục đích tiêu dùng (cho vay mua nhà) nên xác định tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp dân sự về hợp đồng tín dụng quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền xét xử vụ án:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, bị đơn – ông Tạ Việt H hiện có hộ khẩu thường trú và ở tại số 15 ngõ 16 phố N, phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội. Do vậy, Tòa án nhân dân quận Ba Đình thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[3] Về tố tụng:

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ, niêm yết giấy triệu tập đến phiên tòa cho các đương sự nhưng tại phiên tòa hôm nay ông Tạ Việt H, bà Đồng Thị D vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử T hành xét xử vắng mặt họ là đúng quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải bị đơn – ông Tạ Việt H, bà Đồng Thị D không đưa ra yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 05/7/2023, nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc: Buộc ông Tạ Việt H, bà Đồng Thị D phải trả cho Ngân hàng K số tiền lãi pH2 là: 1.772.350.673 đồng (tính đến ngày 25/5/2023) và tiền lãi pH2 phát sinh kể từ ngày 26/5/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Buộc ông Tạ Việt H, bà Đồng Thị D phải thanh toán cho Ngân hàng K số tiền pH2 vi phạm hợp đồng tín dụng tạm tính 9.500.000 đồng theo quy định tại khoản 13.3.5 Điều 13 Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 29652/HĐTD/TH-TN/TCB – LTK/BTD ngày 27/01/2010; Hội đồng xét xử xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn cũng phù hợp với quy định nên căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút.

[5] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Đình H trình bày: năm 2007, ông đứng ra xây nhà 3 tầng trên 1 phần diện tích của tài sản thế chấp của bố mẹ cụ K tại Ngân hàng K (phần diện tích này hiện do cụ K và cụ H2 đang quản lý, sử dụng tại địa chỉ thửa đất số 243b, tờ bản đồ số 13, tại địa chỉ: Thôn T, xã M,

huyện S, thành phố Hà Nội với tổng chi phí khoảng 2.500.000.000đồng. Ông đề nghị đảm bảo quyền lợi cho ông và gia đình;

Bà Nguyễn Thị L trình bày: năm 2022, bà đã xây căn nhà 02 tầng trên diện tích khoảng 100m² với số tiền khoảng 1.200.000.000 đồng. Bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định đảm bảo quyền lợi cho bà và gia đình.

Toà án đã ra thông báo đề nghị ông H, bà L nếu có yêu cầu thì làm đơn yêu cầu độc lập và chứng cứ kèm theo. Do ông H, bà L không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét. Giành quyền khởi kiện cho ông H bà L đối với khoản tiền giá trị xây dựng nhà và công sức trông nom việc xây dựng bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[6.1]Hợp đồng hạn mức tín dụng trung, dài hạn số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010 đều được ký kết bởi đại diện hợp pháp của Ngân hàng K - Với ông Tạ Việt H; trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận của các bên, khi ký kết các bên có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, phù hợp với các quy định tại khoản 16 Điều 4; khoản 2 Điều 91; điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7, điểm đ khoản 1 Điều 25 Quyết định 1627/2011/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước, nên có giá trị thi hành.

Theo Hợp đồng hạn mức tín dụng trung, dài hạn số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010 Ngân hàng K cho ông Tạ Việt H vay số tiền 950.000.000đồng. Ngân hàng đã giải ngân bằng tiền mặt cho ông Tạ Việt H, quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông H đã trả được 87.076.000 đồng nợ gốc và nợ lãi 359.855.542 đồng. Sau đó, đến ngày 29/02/2010 ông H không thực hiện trả nợ theo như cam kết, vi phạm Điều 5, 6, 7, 8 của Hợp đồng tín dụng nên khoản nợ gốc chuyển sang nợ quá hạn; Việc Ngân hàng K chuyển sang nợ quá hạn là có cơ sở pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông Tạ Việt H phải trả khoản nợ gốc theo Hợp đồng hạn mức tín dụng trung, dài hạn số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010.

Tại bản tự khai đề ngày 30/8/2022, bà Đồng Thị D xác nhận không L quan đến vụ án; quá trình giải quyết Tòa án đã uỷ thác lấy lời khai nhưng bà D không đến làm việc. Bản thân ông H đều khẳng định cho rằng chỉ có ông tự thực hiện một mình việc vay tiền tại Ngân hàng K. Ông H xác nhận tại thời điểm ông H ký Hợp đồng tín dụng số 29652/HĐTS/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ số 296528 ngày 29/01/2010 thì chỉ mình ông H có mặt và chỉ có ông ký, bà D không có mặt và không ký vào bất cứ tài liệu nào, bà D không biết cụ thể việc vay tiền của ông H với Ngân hàng như thế nào. Bà Nguyễn Thị Thỏa đại diện cho ông Nguyễn Đình K và bà Hồ Thị H2 cũng trình bày khi các bên thực hiện việc ký kết hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, hợp đồng thế chấp nhà đất vào tháng 01 năm 2010 thì chỉ có ông H tham gia, không có mặt bà D, bà Thỏa cũng không biết bà D là ai.

Theo Kết luận giám định số 333/KL-KTHS ngày 30/11/2022 của Viện Khoa học hình sự Bộ Công an thì: *“Chữ ký đứng tên Đồng Thị D dưới mục “BÊN VAY” trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 và dưới mục “VỢ” trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 khác dạng so với chữ ký đứng tên Đồng Thị D trên các mẫu so sánh ký hiệu M1, M2 nên không đủ cơ sở kết luận có phải do cùng một người ký ra không.*

Chữ viết đứng tên Đồng Thị D dưới mục “BÊN VAY” trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 và dưới mục “VỢ” trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ viết đứng tên Đồng Thị D trên các mẫu so sánh ký hiệu M1, M2 không phải do cùng một người viết ra.”

Xét thấy, ý kiến của bà Đồng Thị D, ông Tạ Việt H là phù hợp với các chứng cứ, tài liệu đã thu thập trong hồ sơ vụ án, phù hợp với Kết luận giám định số 333/KL-KTHS ngày 30/11/2022 của Viện Khoa học hình sự - Bộ Công an, nên có căn cứ để chấp nhận lời trình bày của bà Đồng Thị D. Bà D không cùng với ông H vay tiền của Ngân hàng K nên không có nghĩa vụ phải trả nợ.

[6.2]. Xét về lãi suất mà hai bên thỏa thuận theo Hợp đồng hạn mức tín dụng trung, dài hạn số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010.

Hội đồng xét xử xét thấy theo Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, đối với các hợp đồng tín dụng được xác lập trước ngày 01/7/2019 thì bên vay phải chịu: lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả và lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả theo lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với Luật Các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất áp dụng cho hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng.

Do đó, đối chiếu với các quy định của Luật các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất thấy: Theo khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 thì: *“Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền T thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật”.* Tại Điều 11 Quyết định 1627/2011/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước v/v ban hành Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng quy định: *“Mức lãi suất cho vay do tổ chức tín dụng và khách hàng T thuận phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam”.* Theo Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn về tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng có quy định: *“Tổ chức tín dụng thực hiện cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất T thuận với khách hàng nhằm đáp ứng nhu cầu vốn của dự án, phương án sản xuất kinh doanh, dịch vụ, đầu tư phát triển và đời sống có hiệu quả”.*

Về lãi suất cho vay được thể hiện trong Khế ước nhận nợ là 17.5%/năm, tuy nhiên, xét Ngân hàng có điều chỉnh áp dụng mức lãi suất vay từ thời điểm năm 2010 cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm; về lãi quá hạn, các bên thỏa thuận bằng 150% lãi trong hạn là phù hợp với khoản 2 Điều 11 Quy chế cho vay 1627.

Xét thấy, căn cứ trên bản kê tính lãi của nguyên đơn xuất trình tại phiên tòa, lãi suất để tính lãi phát sinh được chia theo từng giai đoạn và có được điều chỉnh; các

bên đương sự không có tranh chấp gì về lãi suất và cách tính lãi của Ngân hàng nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên. Hội đồng xét xử thấy có căn cứ chấp nhận đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị bị đơn thanh toán về lãi cho Ngân hàng.

Quá trình giải quyết tại Tòa án, bị đơn ông Tạ Việt H cũng thừa nhận số tiền còn nợ chưa trả cho Ngân hàng K nên có căn cứ để Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông H phải trả số tiền gốc cùng với số tiền lãi chậm trả trong hạn, số tiền lãi chậm trả quá hạn theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 29652/HĐTS/TH-TN/TCB-LTL/BTD ngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ số 296528 ngày 29/01/2010. Do đó, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ chấp nhận đối với yêu cầu của Nguyên đơn đề nghị bị đơn – ông Tạ Việt H thanh toán về gốc và lãi cho Ngân hàng.

Do vậy, buộc bị đơn - ông Tạ Việt H phải thanh toán cho Ngân hàng K, tổng dư nợ tính đến ngày 05/07/2023: 2.697.309.391 đồng (Hai tỷ, sáu trăm chín mươi bảy triệu, ba trăm linh chín nghìn, ba trăm chín mươi một đồng), bao gồm: 862.924.000 đồng nợ gốc và 1.834.385.391 đồng nợ lãi (trong đó nợ lãi trong hạn 1.064.978.545 đồng; lãi quá hạn 769.406.846 đồng).

Kể từ ngày 06/7/2023 bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất T thuận trong hợp đồng tín dụng trên tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

Trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đầy đủ khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng Khi nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản theo hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa Ngân hàng với bên thế chấp, nếu phát mại không đủ để thanh toán nợ thì bị đơn tiếp tục thanh toán cho đến khi hết nợ với Ngân hàng K. Ông Tạ Việt H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ sau ngày tuyên bản án sơ thẩm đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ.

[7] Về yêu cầu phát mại tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng của nguyên đơn:

[7.1] Xét Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng: 492.2010/HĐTC-TCB ngày 27/01/2010 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội; đã ký giữa bên nhận thế chấp – đại diện theo ủy quyền của Chi nhánh Ngân hàng K (bên B) và bên thế chấp – bà Nguyễn Thị Thỏa đại diện theo ủy quyền của ông K và bà H2 (bên A). Ông Nguyễn Đình K và vợ là bà Hồ Thị H2 đã ký Hợp đồng ủy quyền vào ngày 14/1/2010 để ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T (con gái) được đem quyền sử dụng đất trên thế chấp hoặc đảm bảo nghĩa vụ dân sự cho bên thứ ba vay vốn tại Ngân hàng, các tổ chức tín dụng và toàn quyền xử lý tài sản nêu trên theo qui định của pháp luật khi Ngân hàng, tổ chức tín dụng phát mại tài sản thế chấp. Thực hiện ủy quyền, ngày 27/01/2010, bà Thỏa đại diện ông K và bà H2 ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng: 492.2010/HĐTC-TCB với đại diện Ngân hàng K tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội để bảo đảm cho khoản vay của ông Tạ Việt H với số tiền 950.000.000 đồng. Sau đó, tài

sản được đăng ký giao dịch bảo đảm tại ngày 28/01/2010 Văn phòng đăng ký đất và nhà – Ủy ban nhân dân huyện S, thành phố Hà Nội.

Hội đồng xét xử xét khi ký kết hợp đồng người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội D của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội; các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện ký kết phù hợp với các quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2005 vì vậy có hiệu lực thi hành đối với các bên. Hợp đồng có công chứng, có đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/01/2010 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà – Ủy ban nhân dân huyện S, thành phố Hà Nội; hai bên thỏa thuận tài sản thế chấp tại Điều 1 là “*tài sản thế chấp theo Hợp đồng này là các tài sản cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp: quyền sử dụng hợp pháp của bên thế chấp đối với thửa đất số 243b, tờ bản đồ số 13, diện tích 728,5m² (bảy trăm hai mươi tám phẩy năm mét vuông), hình thức sử dụng riêng tại địa chỉ: thôn T, xã M, huyện S, thành phố Hà Nội*” theo hợp đồng này là đúng quy định của pháp luật nên T mãn các quy định về thế chấp tài sản quy định tại Điều 342, 343, 351, 355 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị định 163/2006/NĐ – CP ngày 29/12/2006 của chính phủ về giao dịch bảo đảm. Tại Điều 5 của Hợp đồng thế chấp có T thuận về việc xử lý tài sản thế chấp, do ông Tạ Việt H không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng Kcombank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ chấp nhận.

Xét Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất của bên A tại địa chỉ: thôn T, xã M, huyện S, thành phố Hà Nội (thửa đất số 243b; Tờ bản đồ 13 theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 656304, MS 10115190140, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00355 do UBND huyện S, Hà Nội cấp ngày 17/03/2006 cho ông Nguyễn Đình K. Tại biên bản xem xét thực tế và thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 02/03/2023 thể hiện trên thửa đất tại địa chỉ thôn T, xã M, huyện S, thành phố Hà Nội gồm 3 khối nhà: khối nhà thứ nhất là nhà bê tông 02 tầng 01 tum, cổng vào ngói đỏ, sân lát gạch, có 01 nhà kho liền kề, mái đổ bê tông (ông K trình bày nhà do anh Nguyễn Đình H con trai xây năm 2007, hiện ông K và bà H2 đang sinh sống tại nhà này). Liền kề khối nhà thứ nhất là khoảng đất không hiện đang trồng rau và sau khối nhà thứ 2 là khoảng đất trống. Khối nhà thứ hai: nhà bê tông hai tầng (ông K trình bày do bà L con dâu xây năm 2022, hiện có bà L đang sinh sống). Khối nhà thứ 3 nằm trước mặt khối nhà thứ nhất, nhà bê tông 02 tầng, (ông K trình bày nhà xây năm 2009 hiện do vợ chồng H3 cháu trai ông là Nguyễn Đình T là hai con đang sinh sống). Hiện trạng khối nhà thứ nhất và khối nhà thứ 3 không có thay đổi gì từ sau khi thế chấp.

Quá trình giải quyết tại Tòa án, các đương sự xác định các khối nhà xây dựng trên thửa đất không có giấy phép nên chưa được đăng ký sở hữu trong giấy chứng nhận.

Xét, khi thế chấp tài sản, ông K bà H2 thông nhất theo Điều 4,5,6 của Hợp đồng thế chấp. Tuy nhiên, năm 2022 khi bà L xây nhà trên đất thế chấp thì không thông báo cho Ngân hàng biết. Ông K, bà H2, ông H, bà L và các thành viên khác trong gia đình không có các tài liệu chứng cứ chứng minh về quyền sở hữu cũng

như về giá trị xây dựng đã bỏ ra và công sức trông nom việc xây dựng các công trình trên đất tại địa chỉ thửa đất thế chấp. Sau khi xây dựng xong, gia đình ông K, ông H2 hay bà L không thông báo cho Ngân hàng, cũng không làm thủ tục xác nhận sở hữu đối với các diện tích nhà trên đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do vậy, nhà xây trên đất chưa được xác nhận quyền sở hữu hợp pháp.

Vấn đề tài sản được xây dựng trên đất theo khoản 3 Điều 318 Bộ luật dân sự 2015 quy định: *“Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có T thuận khác,..* Như vậy, trường hợp giữa các bên không có T thuận khác thì mọi tài sản xây dựng trên quyền sử dụng đất theo quy định nêu trên sẽ thuộc tài sản thế chấp. Căn cứ khoản 2 Điều 325 của Bộ luật dân sự năm 2015: *“Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.*

Theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng: 492.2010/HĐTC-TCB ngày 27/01/2010 được các bên tự nguyện ký kết, hợp đồng được công chứng, được đăng ký giao dịch bảo đảm thì trong trường hợp ông Tạ Việt H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu ông K bà H2 và những người L quan thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng: 492.2010/HĐTC-TCB ngày 27/01/2010 theo phạm vi, nghĩa vụ bảo đảm của tài sản. Trường hợp bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật, là: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 243b, tờ bản đồ số 13, tại địa chỉ: Thôn T, xã M, huyện S, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 656304, MS 10115190140, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00355, do UBND huyện S, thành phố Hà Nội cấp ngày 17/3/2006 cho ông Nguyễn Đình K.

Do đó, khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu các tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như T thuận giữa người đang sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có T thuận khác. Ông K bà H2, bà L và các thành viên trong gia đình được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình cho đến khi được thi hành để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng; Giành cho ông K bà H2, bà L và các thành viên khác trong gia đình được quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên nếu có yêu cầu.

Đối với các tài sản trên đất không phải là tài sản thế chấp do đó khi phát mại tài sản sẽ được phát mại cùng với quyền sử dụng đất và thanh toán giá trị cho chủ sở hữu.

[7.2]. Trường hợp số tiền phát mại tài sản lớn hơn phạm vi tài sản thế chấp thì Ngân hàng sẽ trả lại cho chủ tài sản thế chấp, trường hợp ít hơn ông Tạ Việt H phải

tiếp tục thanh toán số tiền nợ gốc và lãi còn thiếu sau khi đã khấu trừ giá trị tài sản phát mại.

[7.3]. Ông Tạ Việt H phải tiếp tục thanh toán số tiền nợ gốc và lãi còn thiếu sau khi đã khấu trừ giá trị tài sản phát mại. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng Khi ông Tạ Việt H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho T.

[7.4]. Kể từ ngày tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm tài sản thế chấp trên còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số nợ gốc chưa thanh toán.

[7.5]. Ngân hàng K tiếp tục quản lý hồ sơ giấy tờ sở hữu tài sản thế chấp của bên thế chấp cho đến khi ông H thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

[8]. Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan – bà Nguyễn Thị T đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Đình K và bà Hồ Thị H2 về việc: “Đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng hạn mức tín dụng trung, dài hạn số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010 vô hiệu”;

Hội đồng xét xử xét thấy, tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng ông Tạ Việt H tự nguyện ký kết. Sau đó, Ngân hàng đã thực hiện việc giải ngân tiền vay cho ông H bằng tiền mặt.

Bản thân ông H là người nhận tiền theo Giấy nhận tiền từ tài khoản tại Ngân hàng. Quá trình giải quyết tại Tòa án, ông H thừa nhận khoản nợ của ông tại Ngân hàng K và nhận trách nhiệm toàn bộ đối với khoản vay tại T.

Ngày 20/9/2022, Tòa án ra Quyết định trưng cầu giám định đối với chữ ký của bà Đồng Thị D tại Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 27/01/2010; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010.

Tại Kết luận giám định số 333/KL - KTHS ngày 30/11/2022 của Viện Khoa học hình sự - Bộ Công An kết luận:

“- Chữ ký Đồng Thị D dưới mục “bên vay” trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 và dưới mục “vợ” trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 khác dạng so với chữ ký đứng tên Đồng Thị D trên các mẫu so sánh ký hiệu M1, M2 nên không đủ cơ sở kết luận có phải do cùng một người ký ra không.

- Chữ viết đứng tên Đồng Thị D dưới mục “bên vay” trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 và dưới mục “vợ” trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ viết đứng tên Đồng Thị D trên các mẫu so sánh ký hiệu M1, M2 không phải do cùng một người viết ra.”

Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ L quan đề nghị Tòa án tuyên bố “Hợp đồng hạn mức tín dụng trung, dài hạn số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010 là vô hiệu”. Do bà Đồng Thị D không ký Hợp đồng hạn mức tín dụng trung, dài hạn số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010 nên không có hiệu lực thi hành đối với bà Đồng Thị D.

Quan điểm của người đại diện cho người có quyền lợi nghĩa vụ L quan tại phiên tòa về việc “đôi trừ với số tiền mà ông Tạ Việt H đã trả được cho Ngân hàng là 87.076.000 đồng nợ gốc và nợ lãi 359.855.542 đồng thì ông H còn phải trả Ngân hàng là 503.128.458 đồng” là không có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9]. Đề nghị của Đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa sơ thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[10]. Về án phí:

Nguyên đơn: Ngân hàng K không phải chịu số tiền án phí dân sự có giá ngạch đối với yêu cầu được Tòa án chấp nhận nên trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 53.000.000 đồng.

Bị đơn - ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền nợ phải thanh toán trả nguyên đơn là 85.946.187 đồng.

Do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên phải chịu án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

[11] Về quyền kháng cáo:

Các bên đương sự có quyền kháng cáo theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 147; Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 255; 256; 322; 342; 343; 351; 355; 401; 402; 403; 404; 405; 406; 471; 474 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- khoản 2 Điều 325, Điều 688 Bộ Luật Dân sự 2015;

- Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Nghị định 163/2006/NĐ – CP ngày 29/12/2006 của chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ – CP ngày 22/02/2012 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ – CP ngày 29/12/2006;

- Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng với khách hàng (Ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Thông tư số 12/2010/TT – NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam về việc hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận;

- Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

- 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, pH2 vi phạm.

- Nghị quyết số 326/2016/UBNVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; khoản 1 Mục II Danh mục mức án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng K về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp” đối với ông Tạ Việt H.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng K đã rút về việc “Buộc ông Tạ Việt H, bà Đồng Thị D phải trả cho Ngân hàng KMCP Kỹ Thương Việt Nam số tiền lãi pH2 là: 1.772.350.673 đồng (tính đến ngày 25/5/2023) và tiền lãi pH2 phát sinh kể từ ngày 26/5/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Buộc ông Tạ Việt H, bà Đồng Thị D phải thanh toán cho Ngân hàng KMCP Kỹ Thương Việt Nam số tiền pH2 vi phạm hợp đồng tín dụng tạm tính 9.500.000 đồng theo quy định tại khoản 13.3.5 Điều 13 Hợp đồng tín dụng số: 29652/HĐTD/TH-TN/TCB – LTK/BTD ngày 27/01/2010”.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan về việc “đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng hạn mức tín dụng trung, dài hạn số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010 là vô hiệu”.

Hợp đồng hạn mức tín dụng trung, dài hạn số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010 không có hiệu lực thi hành đối với bà Đồng Thị D.

4. Buộc ông Tạ Việt H thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng K toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi vay trong hạn, lãi quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng hạn mức tín dụng trung, dài hạn số 29652/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 27/01/2010 và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 29652 ngày 29/01/2010. Tổng số tiền gốc, lãi tính đến ngày 05/07/2023 là: **2.697.309.391** đồng (Hai tỷ, sáu trăm chín mươi bảy triệu, ba trăm linh chín nghìn, ba trăm chín mươi một đồng), bao gồm: 862.924.000 đồng nợ gốc và 1.834.385.391 đồng nợ lãi (trong đó nợ lãi trong hạn 1.064.978.545 đồng; lãi quá hạn 769.406.846 đồng).

Kể từ ngày 06/07/2023 bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất T thuận trong hợp đồng tín dụng trên tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

5. Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp ông Tạ Việt H không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đầy đủ khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng Khi Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng K theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng: 492.2010/HĐTC-TCB ngày 27/01/2010 là: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 243b, tờ bản đồ số 13, tại địa chỉ: Thôn T, xã M, huyện S, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 656304, MS 10115190140, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00355, do Ủy ban nhân dân huyện S, thành phố Hà Nội cấp ngày 17/3/2006 cho ông Nguyễn Đình K.

Đối với các tài sản trên đất không phải là tài sản thế chấp do đó khi phát mại tài sản sẽ được phát mại cùng với quyền sử dụng đất và thanh toán giá trị cho chủ sở hữu.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản lớn hơn phạm vi tài sản thế chấp thì Ngân hàng sẽ trả lại cho chủ tài sản thế chấp, trường hợp ít hơn ông Tạ Việt H phải tiếp tục thanh toán số tiền nợ gốc và lãi còn thiếu sau khi đã khấu trừ giá trị tài sản phát mại.

6. Ngân hàng K tiếp tục quản lý hồ sơ giấy tờ sở hữu tài sản thế chấp của bên thế chấp cho đến khi ông H thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

7. Ông Nguyễn Đình K, bà H2, bà L và các thành viên trong gia đình có quyền được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình cho đến khi được thi hành để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng;

Giành cho ông K, bà H2, ông H, bà L và các thành viên trong gia đình được quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên nếu có yêu cầu.

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận việc thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

[9.1]. Ông H phải chịu **85.946.187 đồng** (Tám mươi lăm triệu, chín trăm bốn mươi sáu nghìn, một trăm tám mươi bảy đồng) tiền án phí sơ thẩm.

[9.2]. Ngân hàng K được trả lại số tiền tạm ứng án phí là: **53.000.000 đồng** (Năm mươi ba triệu đồng chẵn) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2020/0068194 nộp ngày 25/04/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

[9.3]. Ông Nguyễn Đình K, bà Hồ Thị H2 do Bà Nguyễn Thị T đại diện phải chịu **300.000 đồng** (Ba trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) bà T đã nộp theo biên lai số AA/2021/0002114 nộp ngày 15/07/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình.

10. Về quyền kháng cáo:

Ngân hàng K có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ông Tạ Việt H, bà Đồng Thị D được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo về những vấn đề trực tiếp liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

- Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Hoài Phương

