

Bản án số: 23/2021/DS -ST
Ngày 03 tháng 12 năm 2021
(V/v: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng*)

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ỨNG HÒA, TP. HÀ NỘI

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*
 - Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Đình Kiến
 - Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Hạ Tuấn và ông Đặng Viết Côi
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Diệu Tuyết - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Ứng Hoà, TP. Hà Nội.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ứng Hòa tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Khuyển - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ứng Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 26/2021/TLST- DSST ngày 14 tháng 6 năm 2021 về Tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2021/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 39/2021/QĐST-DS ngày 30/11/2021 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Viết tắt: AgriBank)

Trụ sở chính: Số 2 đường Láng Hạ, p. Thành Công, q.Ba Đình, TP. Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: ông Tiết Văn Thành - Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: bà Lê Thị Minh Thu – Giám đốc AgriBank – Chi nhánh Ứng Hòa, Hà Tây (địa chỉ: thị trấn Vân Đình, h.Ứng Hòa, TP. Hà Nội)

Người đại diện theo ủy quyền lại của bà Thu là Ông Lê Văn Tuấn – Phó giám đốc AgriBank – Chi nhánh Ứng Hòa – Hà Tây (Có mặt)

* *Bị đơn:* - Ông Nguyễn Văn B – sinh năm 1957 (vắng mặt)

- Bà Trần Thị H – sinh năm 1964(Có mặt)

Đều HKTT: thôn Thái Bình, xã Vạn Thái, huyện Ứng Hòa, TP. Hà Nội
(ông B có văn bản ủy quyền cho bà H)

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

+ Anh Nguyễn Văn Tuấn – sinh năm 1985 (con ông B bà H)

+ Chị Nguyễn Thị Mộng Điệp – sinh năm 1988(vợ anh Tuấn)

+ Cháu Nguyễn Quỳnh Trang – sinh ngày 02/10/2006 (con anh Tuấn)

+ Cháu Nguyễn Phương Anh – sinh ngày 21/02/2010 (con anh Tuấn)

+ Cháu Nguyễn Quang Hiếu – sinh ngày 21/02/2015 (con anh Tuấn)

+ Chị Nguyễn Thị Hương – sinh năm 1982 (con ông B bà H)

- + Anh Nguyễn Tiến Dũng – sinh năm 1987 (con ông B bà H)
 - + Chị Nguyễn Thị Liễu – sinh năm 1992 (vợ anh Dũng)
 - + Cháu Nguyễn Bảo Trâm – sinh ngày 19/9/2014 (con anh Dũng)
 - + Cháu Nguyễn Minh Đức – sinh ngày 03/11/2016 (con anh Dũng)
 - + Cháu Nguyễn Nhật Minh – sinh ngày 04/8/2018 (con anh Dũng)
- (Tất cả những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai và các văn bản tố tụng khác nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 15/6/2017 Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Ứng Hòa, Hà Tây (Sau đây gọi tắt là: AgriBank Chi nhánh Ứng Hòa, Hà Tây, hoặc gọi tắt là: AgriBank) có ký Hợp đồng tín dụng số 2207 – LAV – 201701562 với hộ bà Trần Thị H vay số tiền 800.000.000đ; thời hạn vay 12 tháng; mục đích vay: kinh doanh lương thực; tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất thửa số 480, diện tích 531,5m², Tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất: thôn Thái Bình, xã Vạn Thái, huyện Ứng Hòa; mục đích sử dụng: đất ở; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt: GCNQSDĐ) số AE 826463, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số 01424/UH, do UBND huyện Ứng Hòa cấp ngày 17/7/2007 cho hộ bà Trần Thị H; tài sản nêu trên đã được ký Hợp đồng thế chấp số 04414.2017 ngày 24/5/2017, số công chứng 04414.2017, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên nhận thế chấp là AgriBank với bên thế chấp là hộ bà Trần Thị H được Văn phòng Công chứng Trần Gia (nay là Văn phòng Công chứng Trần Hoàng Lân) chứng nhận; phạm vi bảo đảm 800.000.000đồng. Tài sản đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 30/5/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Ứng Hòa.

Thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, AgriBank đã giải ngân 04 lần (đều có phụ lục và khế ước nhận nợ của từng lần) với tổng số tiền là 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*). Tuy nhiên, quá trình thực hiện nghĩa vụ thì hộ bà H đều vi phạm nghĩa vụ trả nợ và đều bị chuyển nợ quá hạn hộ bà H đều vi phạm nghĩa vụ trả nợ (có trả nhưng không đủ hoặc không trả). Dư nợ gốc tính đến ngày 31/12/2020 là 584.000.000đ. Từ việc bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên AgriBank đã nhiều lần làm việc trực tiếp, có văn bản yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết; tuy nhiên, bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết, cố tình không hợp tác, không phối hợp xử lý tài sản bảo đảm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của AgriBank, gây khó khăn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của AgriBank.

Tính đến ngày 31/12/2020, tạm tính tổng nợ gốc và lãi của bị đơn tạm tại AgriBank là 817.840.556đồng; trong đó, nợ gốc 584.000.000đồng, nợ lãi trong hạn 16.305.556đồng, nợ lãi quá hạn 217.535.000đồng. Nay AgriBank thông qua AgriBank Chi nhánh Ứng Hòa, Hà Tây khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên:

- Buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho AgriBank toàn bộ số tiền gốc, lãi

tạm tính đến ngày 31/12/2020 là 817.840.556đồng;

- Buộc bị đơn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và các phụ lục hợp đồng đã ký kết kể từ ngày 01/01/2021 cho đến khi thức tế thanh toán hết nợ gốc cho AgriBank;

- Nếu bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Agribank có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp để thu hồi nợ. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ thì Agribank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bị đơn để thu hồi nợ.

** Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và các văn bản tố tụng khác trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn B trình bày: Ông B và bà H bà đều thừa nhận việc ký kết hợp đồng tín dụng, số tiền vay, thời hạn trả, việc thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản tiền vay, việc nhận tổng số tiền của 04 lần giải ngân, số tiền của từng lần đều bằng các khế ước nhận nợ như AgriBank Ứng Hòa, Hà Tây trình bày trong đơn khởi kiện và các tài liệu kèm theo là đúng. Ông bà cũng thừa nhận việc thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản tiền vay, việc ủy quyền cho bà H thực hiện giao dịch vay như các tài liệu do Agribank giao nộp có trong hồ sơ là đúng. Ông bà cũng thừa nhận việc mình vi phạm nghĩa vụ trả nợ, việc Agribank đốc thúc trả nợ là đúng; tuy nhiên, không phải do ông bà cố ý mà nguyên nhân do sau thời điểm vay dịch bệnh tả lợn gây thiệt hại lớn cho việc chăn nuôi, dẫn đến việc không có khả năng trả nợ Agribank. Thực tế gia đình ông bà là khách hàng thường xuyên của Agribank từ nhiều năm trước và đều không có vi phạm gì. Về mục đích vay vốn Agribank lần này là để chăn nuôi; do trước và tại thời điểm vay gia đình ông bà có chăn nuôi số lượng lớn nên việc mua bán lương thực rất nhiều và thường xuyên. Trước đó, theo yêu cầu thì gia đình có làm thủ tục đăng ký kinh doanh là hộ gia đình; tuy nhiên, trên thực tế gia đình không thực hiện việc kinh doanh lương thực. Tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng số 2207 – LAV – 201701562 ngày 15/6/2017 thì hộ gia đình ông bà chỉ có hai người gồm bà H là chủ hộ và ông B. Ông bà đều xác nhận việc vay và sử dụng tiền vay đều là ông bà, không liên quan gì đến các con trai, con gái, con dâu; vì vậy, trách nhiệm trả nợ AgriBank là của ông bà. Do tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đã được cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, thời điểm đó hộ gia đình ông bà có 05 người gồm ông B, bà H và các con là Hương, Tuấn, Dũng; khi thế chấp để vay vốn Agribank, theo yêu cầu thì tất cả các thành viên phải ký mới đảm bảo thủ tục nên các con của ông bà đều ký; nay AgriBank khởi kiện, do sợ bị ảnh hưởng, liên lụy đến mình nên các con ông bà nhất quyết không đến tòa làm việc, không ký bất cứ một giấy tờ gì mặc dù ông bà đều giao đầy đủ các văn bản của Tòa cho các con, đều giải thích và yêu cầu các con hợp tác nhưng các con nhất quyết không nghe nên ông bà đành chịu. Từ sau khi Tòa thụ lý giải quyết vụ án mặc dù ông bà vẫn đang rất khó khăn vì chăn nuôi ít, cộng với dịch bệnh Covid*

kéo dài nhưng ông bà vẫn cố gắng đã và đang trả Agribank. Nay, ông bà đề nghị AgriBank tạo điều kiện cho được trả dần tiền gốc và xin miễn toàn bộ tiền lãi.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Liễu (là vợ anh Dũng) trình bày:* Chị kết hôn với anh Dũng là con trai thứ hai của ông B, bà H. Việc ông bà ký kết vay mượn AgriBank như thế nào chị không biết và không liên quan gì. Hiện nay vợ chồng chị và 03 con đang sinh sống trên đất thế chấp AgriBank. Vợ chồng anh chị không đóng góp, xây dựng gì thêm trên đất nên không có ý kiến, đề nghị gì. Do không liên quan gì nên chị từ chối nhận văn bản tố tụng của Tòa án.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại:* Anh Tuấn, anh Dũng, chị Hương là các con của ông B bà H, đồng thời là những người đã ký vào văn bản ủy quyền thế chấp và hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm đều đã nhận được thông báo và biết được việc Tòa án đang tiến hành giải quyết vụ án nhưng đều có thái độ không hợp tác; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan còn lại đang trực tiếp sinh sống trên tài sản là nhà đất thế chấp cũng đều có mặt tại địa phương, đều biết và nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng đều không hợp tác trong quá trình giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án:

Tại biên bản hòa giải ngày 15/7/2021 AgriBank và phía bị đơn thống nhất tạm tính đến ngày 15/6/2021 tổng nợ gốc và lãi của bị đơn tại AgriBank là 837.600.139đ; trong đó, nợ gốc 564.000.000đ, nợ lãi trong hạn 16.305.556đ, lãi quá hạn 273.639.000đ. AgriBank có 02 phương án trả nợ cho bị đơn. Cụ thể:

- Phương án 1: Chậm nhất đến 30/9/2021 bị đơn tắt toán toàn bộ gốc và lãi thì AgriBank sẽ xem xét khó khăn của khách hàng để trình cấp trên giảm tiền lãi.

- Phương án 2: Trả dần trong vòng 01 năm chia thành 04 quý, trả vào ngày cuối cùng của từng quý. Cụ thể: 02 quý đầu mỗi quý trả 50.000.000đ, quý 3 trả 100.000.000đ, quý 4 trả toàn bộ gốc và lãi.

Bị đơn xin trả dần 30.000.000đ tiền gốc mỗi quý cho đến khi thanh toán xong và xin miễn giảm toàn bộ tiền lãi; tuy nhiên, AgriBank không đồng ý.

Tại biên bản hòa giải ngày 15/11/2021 AgriBank và phía bị đơn thống nhất tạm tính đến ngày 15/11/2021 tổng nợ gốc và lãi của bị đơn tại AgriBank là 832.217.638đ; trong đó, nợ gốc 524.000.000đ, nợ lãi trong hạn 16.305.556đ, lãi quá hạn 291.912.083đ (có sự thay đổi tiền gốc và lãi so với thời điểm ngày 15/6/2021 là do bị đơn tiếp tục trả AgriBank được trừ vào tiền gốc); đồng thời, các bên đã thống nhất được phương án trả nợ chia làm 04 đợt cụ thể như sau:

+Đợt 1: Chậm nhất đến ngày 28/02/2022 trả tối thiểu 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) tiền gốc;

+ Đợt 2: Chậm nhất đến ngày 31/5/2022 trả tối thiểu 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) tiền gốc;

+ Đợt 3: Chậm nhất đến ngày 30/8/2022 trả tối thiểu 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) tiền gốc;

+ Đợt 4: Chậm nhất đến ngày 30/11/2022 trả tất toán toàn bộ tiền gốc, tiền lãi và lãi phát sinh trên số dư nợ gốc còn lại.

Bị đơn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh kể từ ngày 16/11/2021 trên số dư nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi bị đơn thực tế thanh toán hết nợ gốc

Nếu bị đơn vi phạm bất kỳ một đợt thanh toán nào thì AgriBank có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

* Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản tiền vay vẫn nguyên hiện trạng như thời điểm thế chấp. Hiện tại, sinh sống trên tài sản thế chấp có 03 hộ gia đình là vợ chồng, các con, các cháu bị đơn. Cụ thể: hộ ông B có 02 nhân khẩu là ông B và bà H; hộ anh Tuấn (con trai ông Bảy, bà H) có 05 nhân khẩu là anh Nguyễn Văn Tuấn, chị Nguyễn Thị Mộng Điệp, cháu Nguyễn Quỳnh Trang, cháu Nguyễn Phương Anh và cháu Nguyễn Quang Hiếu; hộ anh Dũng (con trai ông Bảy, bà H) có 05 nhân khẩu là anh Nguyễn Tiến Dũng, chị Nguyễn Thị Liễu, cháu Nguyễn Bảo Trâm, cháu Nguyễn Minh Đức và cháu Nguyễn Nhật Minh. Chính quyền địa phương xã Vạn Thái xác nhận ngoài việc thế chấp tại AgriBank để đảm bảo cho khoản vay của bị đơn, cho đến thời điểm hiện tại tài sản thế chấp không có tranh chấp hay khiếu kiện dân sự nào khác.

* Tại phiên tòa:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; giữ nguyên quan điểm về việc thỏa thuận phương án trả nợ, việc tiếp tục tính lãi trên dư nợ gốc theo hợp đồng, hậu quả pháp lý nếu bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán mà các bên đã thỏa thuận tại biên bản hòa giải ngày 15/11/2021. Tính đến ngày xét xử (03/12/2021) thì tổng số tiền tổng nợ gốc và lãi của bị đơn tại AgriBank là 836.222.639đ (*Tám trăm ba mươi sáu triệu, hai trăm hai mươi hai nghìn, sáu trăm ba mươi chín đồng*); trong đó, nợ gốc 524.000.000đ, nợ lãi trong hạn 16.305.556đ, lãi quá hạn 295.917.083đ (theo thời gian tiền lãi quá hạn có sự thay đổi tăng lên). Bị đơn phải chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng.

- Bị đơn bà Trần Thị H đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn (ông B) giữ nguyên quan điểm về phương án trả nợ thỏa thuận ngày 15/11/2021, thừa nhận về số tiền lãi quá hạn tăng so với trước và đồng ý chịu toàn bộ khoản tiền chi phí tố tụng.

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ứng Hòa có quan điểm:

+ Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều chấp hành đúng quy định của pháp luật. Các đương sự đã được Tòa án triệu tập, thông báo các văn bản tố tụng đúng và đầy đủ, đảm bảo quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ; tuy nhiên, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều

vắng mặt lần 02 không có lý do nên Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự (Viết tắt: BLTTDS) xét xử vắng mặt những người này là có căn cứ.

+ Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và quá trình xét xử tại Tòa cho thấy các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm mà các bên đã ký kết là tự nguyện, hợp pháp; AgriBank đã thực hiện việc giải ngân đủ số tiền bị đơn vay, phía bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên AgriBank khởi kiện là có căn cứ. Đối với tài sản thế chấp là của hộ gia đình, có đầy đủ chữ ký của các thành viên trong hợp đồng thế chấp. Về tổng số nợ và thỏa thuận phương án trả nợ của các bên ngày 15/11/2021 là tự nguyện, phù hợp qui định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, tại phiên Tòa các bên vẫn giữ nguyên quan điểm về việc thỏa thuận này nên cần được chấp nhận. Vì vậy, có đủ căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả nguyên đơn số tiền còn nợ tạm tính đến ngày xét xử, tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc cho đến thời điểm thực tế thanh toán xong mà AgriBank đã trình bày, đề nghị tại phiên Tòa. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí sơ thẩm; tuy nhiên, do bị đơn có đơn xin miễn giảm án phí, xét ông B đã ngoài 60 tuổi, bà H có cuộc sống rất khó khăn do chăn nuôi thua lỗ, dịch bệnh Covid 19 kéo dài nên đề nghị HĐXX xem xét miễn giảm phần án phí cho ông bà theo qui định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn Agribank khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn B trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết số 2207 – LAV – 201701562 đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng; ông B, bà H có hộ khẩu thường trú tại thôn Thái Bình, xã Vạn Thái, huyện Ứng Hòa, TP. Hà Nội nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Ứng Hòa theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều đã được thông báo hợp lệ, đều nhận các văn bản tố tụng của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án; tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 30/11/2021 bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử (viết tắt: HĐXX) quyết định hoãn phiên tòa, ấn định thời điểm mở lại phiên tòa. Tại phiên tòa hôm nay, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tiếp tục vắng mặt không có lý do nên HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại khoản 3 Điều 228 của BLTTDS.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung: Thời điểm các bên ký kết hợp đồng tín dụng năm 2017 nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 và các luật đang có hiệu lực tại thời điểm ký kết để giải quyết tranh chấp.

[3] Xem xét tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng và nội dung tranh chấp: Việc các bên ký kết hợp đồng tín dụng số 2207 – LAV – 201701562 là hoàn toàn tự nguyện. Thực hiện hợp đồng tín dụng đã ký kết, AgriBank đã giải ngân đủ số tiền vay từng lần tổng cộng là 600.000.000 đồng, bị đơn đã nhận đủ số tiền này. Quá trình thực hiện nghĩa vụ trả nợ, do bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ, không đủ để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ đã ký kết. Do bị đơn đã vi phạm các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nên AgriBank đã có thông báo thu hồi toàn bộ khoản nợ trước hạn và chuyển nợ quá hạn đối với các kỳ trả nợ đến hạn mà bị đơn chưa thanh toán. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ, bị coi là vi phạm hợp đồng nên việc AgriBank khởi kiện yêu cầu bị đơn trả toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng số 2207 – LAV – 201701562 và các phụ lục hợp đồng đã ký kết tính đến ngày 03/12/2021 và phải chịu tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thực tế thanh toán xong là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Về nghĩa vụ trả nợ, phương thức thanh toán và thỏa thuận của các bên: căn cứ vào các điều khoản thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết; căn cứ số nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn được thể hiện trong bản thống kê chi tiết về khoản nợ theo hợp đồng tín dụng do nguyên đơn xuất trình đã được kiểm tra. Tạm tính đến ngày 03/12/2021 tổng số tiền nợ gốc và lãi của bị đơn tại AgriBank là 836.222.639đ (*Tám trăm ba mươi sáu triệu, hai trăm hai mươi hai nghìn, sáu trăm ba mươi chín đồng*); trong đó, nợ gốc 524.000.000đ, nợ lãi trong hạn 16.305.556đ, lãi quá hạn 295.917.083đ. Xét việc thống nhất, thỏa thuận của các bên (nguyên đơn và bị đơn) trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa về nợ gốc, nợ lãi và lãi phát sinh trên số dư nợ gốc; phương án trả nợ và hậu quả pháp lý nếu vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên HĐXX chấp nhận.

[5] Về hợp đồng thế chấp, hợp đồng ủy quyền và yêu cầu về việc xử lý tài sản bảo đảm: Hợp đồng thế chấp số công chứng 04414.2017, Quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng ủy quyền tại số công chứng 04415.2017, Quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD đều ký ngày 24/5/2017 tại Văn phòng Công chứng Trần Gia (nay là Văn phòng Công chứng Trần Hoàng Lâm) giữa bên nhận thế chấp là AgriBank – Chi nhánh Ứng Hòa, Hà Tây với bên thế chấp là hộ bà Trần Thị H (gồm: Ông Nguyễn Văn B, bà Trần thị H, anh Nguyễn Văn Tuấn, chị Nguyễn Thị Hương và anh Nguyễn Tiến Dũng) và người nhận ủy quyền là bà Trần Thị H. Đối tượng thế chấp là Quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với số AE 826463 cấp cho hộ bà Trần Thị H. Các hợp đồng đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật về hình thức, nội dung và

chủ thể ký kết, các bên tham gia ký kết hợp đồng đều tự nguyện; hợp đồng được công chứng nên có giá trị pháp lý, có hiệu lực thi hành.

[6] Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 480; diện tích 531,5m²; Tờ bản đồ số 01; địa chỉ thửa đất: thôn Thái Bình mục đích sử dụng: đất ở; theo GCNQSDĐ số AE 826463, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số 01424/UH; do UBND huyện Ứng Hòa cấp ngày 17/7/2007 cho hộ bà Trần Thị H; tài sản nêu trên đã được ký hợp đồng thế chấp số 04414.2017 ngày 24/5/2017, số công chứng 04414.2017; quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Ứng Hòa, Hà Tây với bên nhận thế chấp là hộ bà Trần Thị H đã được văn phòng công chứng Trần Gia (nay là văn phòng công chứng Trần Hoàng Lân) chứng nhận. Tại thời điểm thế chấp hộ gia đình bà H có 5 thành viên. Xét về nội dung và hình thức của hợp đồng thế chấp đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật về hình thức, nội dung và chủ thể ký kết, các bên tham gia ký kết hợp đồng đều tự nguyện, hợp đồng được công chứng nên có giá trị pháp lý, có hiệu lực thi hành.

Mặt khác, tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ đối tài sản thế chấp thì có cháu Nguyễn Nhật Minh là con anh Dũng được sinh ra sau thời điểm thế chấp, còn lại các thành viên khác ông B, bà H, anh Tuấn, chị Diệp, anh Dũng, chị Liễu và các cháu Trang, Anh, Hiếu, Trâm và Đức đều có mặt và sinh sống trên nhà đất tại thời điểm thế chấp. Tình trạng thửa đất cũng như phần tài sản trên đất không có sự thay đổi so với thời điểm thế chấp. Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn đề nghị xử lý tài sản bảo đảm nêu trên trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ theo quy định tại Điều 299 Bộ luật dân sự năm 2015 và phù hợp với thỏa thuận tại Điều 6 của hợp đồng thế chấp nên được chấp nhận.

[7] Quan điểm, đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp qui định của pháp luật.

[8] Về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng là 7.000.000đồng và phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm là 37.086.679đồng. Tuy nhiên, xét việc bị đơn (ông B, bà H) đều có đơn xin miễn giảm án phí được chính quyền địa phương xác nhận, ông B là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ phần nghĩa vụ phải chịu án phí là 18.543.339đồng; đối với bà H không thuộc diện người cao tuổi nhưng trước tình hình dịch bệnh Covid kéo dài, kinh tế gia đình khó khăn nên miễn ½ phần nghĩa vụ phải chịu án phí cho bà H. Trả lại nguyên đơn toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 179; khoản 3 Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 91; Điều 95; Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 280, Điều 299, Điều 318, Điều 319, Điều 466 Bộ luật dân sự; Điều 2 Luật người cao tuổi; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Ứng Hòa, Hà Tây (Agribank - Chi nhánh Ứng Hòa, Hà Tây).

2. Ghi nhận việc nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận, thống nhất tổng số nợ và thời hạn trả nợ.

3. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị H phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Ứng Hòa, Hà Tây tổng số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 2207- LAV-201701562 ngày 15/6/2017 và các phụ lục hợp đồng tạm tính đến ngày 03/12/2021 là 836.222.639đ (*Tám trăm ba mươi sáu triệu, hai trăm hai mươi hai nghìn, sáu trăm ba mươi chín đồng*); trong đó, nợ gốc 524.000.000đồng, nợ lãi trong hạn 16.305.556đồng, lãi quá hạn 295.917.083đồng. Việc trả nợ được thực hiện làm 04 đợt:

+ Đợt 1: Chậm nhất đến ngày 28/02/2022, ông B, bà H phải trả Agribank Ứng Hòa, Hà Tây tối thiểu 50.000.000đ (*năm mươi triệu đồng*) tiền gốc;

+ Đợt 2: Chậm nhất đến ngày 31/5/2022, ông B, bà H phải trả Agribank Ứng Hòa, Hà Tây tối thiểu 50.000.000đ (*năm mươi triệu đồng*) tiền gốc;

+ Đợt 3: Chậm nhất đến ngày 30/8/2022, ông B, bà H phải trả Agribank Ứng Hòa, Hà Tây tối thiểu 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*) tiền gốc;

+ Đợt 4: Chậm nhất đến ngày 30/11/2022, ông B, bà H phải trả nốt (tất toán) Agribank Ứng Hòa, Hà Tây toàn bộ tiền gốc, tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn.

Kể từ ngày 04/12/2021, bị đơn tiếp tục phải trả tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa thanh toán theo Hợp đồng tín dụng số 2207- LAV-201701562 ngày 15/6/2017 cho đến khi thực tế thanh toán hết nợ.

4. Nếu bị đơn (ông B và bà H) vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bất kỳ đợt thanh toán nào thì Agribank Ứng Hòa, Hà Tây có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 480; diện tích 531,5m², Tờ bản đồ số 01; địa chỉ thửa đất: thôn Thái Bình, xã Vạn Thái, huyện Ứng Hòa, TP. Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AE 826463, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01424/UH, do UBND huyện Ứng Hòa cấp ngày 17/7/2007 cho hộ bà Trần Thị H; tài sản nêu trên đã được ký hợp đồng thế chấp số 04414.2017 ngày 24/5/2017, số công chứng 04414.2017; quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên

nhận thế chấp là Agribank Ứng Hòa, Hà Tây với bên thế chấp là hộ bà Trần Thị H đã được Văn phòng Công chứng Trần Gia (nay là Văn phòng Công chứng Trần Hoàng Lâm) chứng nhận.

Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bị đơn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Agribank Ứng Hòa, Hà Tây. Trường hợp xử lý tài sản thế chấp mà giá trị lớn hơn khoản nợ thì số tiền chênh lệch phải trả cho chủ tài sản thế chấp. Nếu tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm có người khác đang thực tế sống cùng thì cũng phải có nghĩa vụ thi hành án.

5. Miễn toàn bộ phần nghĩa vụ phải chịu án phí cho ông B. Miễn $\frac{1}{2}$ phần nghĩa vụ án phí phải chịu cho bà H; bà H phải chịu 9.271.669đ (*Chín triệu, hai trăm bảy mươi một nghìn, sáu trăm sáu mươi chín đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông B và bà H phải thanh toán hoàn trả Agribank Ứng Hòa, Hà Tây 7.000.000đ (*Bảy triệu đồng*) tiền chi phí tố tụng mà Agribank Ứng Hòa, Hà Tây đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng. Trả lại Agribank Ứng Hòa, Hà Tây 18.267.000đ (*Mười tám triệu, hai trăm sáu mươi B nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00057091 ngày 11/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ứng Hòa, TP. Hà Nội.

6. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, người vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết, tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND TP Hà Nội;
- VKSND huyện Ứng Hòa;
- Chi cục THADS huyện Ứng Hòa;
- UBND xã Vạn Thái;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP./.

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

Nguyễn Đình Kiến

