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: 01/2023/KDTM-ST
Ngày: 12 - 01 -2023
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp QSDĐ"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ-THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Tuyết Mai**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Nguyễn Thị Luận**; bà **Trần Thị Thanh**

- *Thư ký phiên toà*: Bà **Nguyễn Thị Thu Hiền** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên toà*: Bà **Triệu Thị Hồng** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 01 năm 2023 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 39/2022/TLST- KDTM, ngày 03 tháng 11 năm 2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2022/QĐXXST-KDTM ngày 06/12/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2022/QĐHPT -KDTM ngày 22/12/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng A (tên viết tắt A).

Địa chỉ: Số X LH, phường TC, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T – Tổng giám đốc Ngân hàng A;

Người đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Đăng K – Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng N huyện Chương Mỹ Hà Nội I. (*Theo Quyết định số 2965/QĐ-NHNo-PC ngày 27 tháng 12 năm 2019).*

Người được ủy quyền lại: Ông Ngô Văn T1– Phó Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng N huyện Chương Mỹ Hà Nội I (theo Quyết định số 625/QĐ-NHNoCMY-TH ngày 06/10/2021).

2. Bị đơn:

2.1 Ông Trần Văn K1 – SN 1980

2.2 Bà Nguyễn Thị H – SN 1991

Đều ĐKHKTT: Thôn Y, xã ĐPY, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị C – sinh năm 1949; Địa chỉ: Thôn Y, xã ĐPY, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội (mẹ đẻ anh K1)

Có mặt: Ông Ngô Văn T1.

Vắng mặt: ông K1, bà H, bà C

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày**:

Ngày 11/11/2019, Ngân hàng A - Chi nhánh huyện Chương Mỹ Hà Nội I - PGD Đông Phương Yên (gọi tắt là A) và ông Trần Văn K1 (có Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh với ngành nghề: Mua bán và sấy khô hàng nông sản) đã cùng ký kết Hợp đồng tín dụng số 2206-LAV-201901519, cụ thể:

Hạn mức cấp vốn lưu động : **700.000.000** đồng. Mục đích: Kinh doanh nông sản. Thời gian duy trì hạn mức: 01 năm kể từ ngày ký kết Hợp đồng.

Sau đó ông Trần Văn K1 đã nhận giải ngân số tiền 700.000.000 đồng. Chi tiết các lần nhận nợ cụ thể như sau:

+ Giấy nhận nợ số 2206LDS202001327 kiêm phụ lục hợp đồng ngày 15/5/2020 số tiền nhận nợ **250.000.000** đồng. Thời hạn vay: 6 tháng; Thời hạn trả nợ 15/11/2020; thời hạn được gia hạn nợ cuối cùng là 16/8/2021; Lãi suất: 10,5%/năm; Lãi suất quá hạn: 120% lãi suất cho vay trong hạn; lãi chậm trả: 5%/năm.

+ Giấy nhận nợ số 2206LDS202001354 kiêm phụ lục hợp đồng ngày 19/5/2020 số tiên nhận nợ **250.000.000** đồng. Thời hạn vay : 6 tháng; Thời hạn trả nợ 20/11/2020; thời hạn được gia hạn nợ cuối cùng là ngày 20/8/2021; Lãi suất: 10,5%/năm; Lãi suất quá hạn: 120% lãi suất cho vay trong hạn; lãi chậm trả: 5%/năm.

+ Giấy nhận nợ số 2206LDS202002281 kiêm phụ lục hợp đồng ngày 13/8/2020 số tiền nhận nợ **200.000.000** đồng. Thời hạn vay : 6 tháng, Thời hạn trả

nợ 20/02/2021; thời hạn được gia hạn nợ cuối cùng là ngày 25/8/2021; Lãi suất: 10,5%/năm; Lãi suất quá hạn: 120% lãi suất cho vay trong hạn; lãi chậm trả: 5%/năm.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng tính đến ngày 10/01/2023 ông K1, bà H đã thanh toán được tổng số tiền là 18.931.507 đồng, trong đó: gốc: 8.000.000 đồng, lãi 10.931.507 đồng, cụ thể:

+ Giấy nhận nợ số 2206LDS202001327 số tiền đã trả: gốc: 8.000.000 đồng, lãi trong hạn: 5.609.589 đồng. Tổng cộng: 13.609.589 đồng.

+ Giấy nhận nợ số 2206LDS202001354 số tiền đã trả: lãi trong hạn: 5.321.918 đồng.

+ Giấy nhận nợ số 2206LDS202002281 chưa trả được khoản nào.

Sau đó ông K1, bà H đã không thực hiện trả nợ theo như thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết. A đã gửi thông báo bằng văn bản, cán bộ quản lý khoản vay đã nhiều lần nhắc nhở, đôn đốc gia đình ông K1, thông báo đến ông K1 và bà H bàn giao tài sản thế chấp cho A để xử lý theo quy định nhưng các bên đều không thực hiện theo yêu cầu của A.

Tạm tính đến ngày 10/01/2023, ông K1, bà H còn nợ A tổng số tiền: **919.820.802 đồng**.Trong đó:

+ Nợ gốc: **692.000.000** đồng;

+ Nợ lãi trong hạn: **178.787.383** đồng;

+ Nợ lãi quá hạn: **49.033.419** đồng.

Cụ thể theo từng Giấy nhận nợ như sau:

+ Giấy nhận nợ số 2206LDS202001327 ngày 15/5/2020: Nợ gốc: 242.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 64.006.562 đồng; nợ lãi quá hạn: 18.338.897 đồng. Tổng cộng: 324.345.459 đồng.

+ Giấy nhận nợ số 2206LDS202001354 ngày 19/5/2020: Nợ gốc: 250.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 64.150.685 đồng; nợ lãi quá hạn: 18.267.123 đồng. Tổng cộng: 332.417.808 đồng.

+ Giấy nhận nợ số 2206LDS202002281 ngày 13/8/2020: Nợ gốc: 200.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 50.630.137 đồng; nợ lãi quá hạn: 12.427.398 đồng. Tổng cộng: 263.057.535 đồng.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, A đề nghị Toà án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội: Buộc ông Trần Văn K1 và bà Nguyễn Thị H thanh toán cho A số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 10/01/2023 như đã nêu trên. Kể từ ngày 11/01/2023, ông K1 và bà phải tiếp tục chịu các khoản

lãi, lãi quá hạn theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông K1, bà H tại A gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Thửa đất số: 94; Tờ bản đồ số: 1; Địa chỉ: Thôn Y, Xã ĐPY, Huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 883014 mang tên Trần Văn K1 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 22/7/2013. Hợp đồng thế chấp công chứng số: 00294/2017/TC, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2017 tại Văn phòng công chứng T (nay là Văn phòng công chứng TG), thành phố Hà Nội và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – chi nhánh huyện Chương Mỹ ngày 20/10/2017.

Trong trường hợp ông K1 và bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

*** Ý kiến của ông Trần Văn K1 – Bị đơn trình bày:**

Ông xác nhận có ký Hợp đồng tín dụng số 2206-LAV-201901519 ngày 11/11/2019 với A số tiền vay là 700.000.000 đồng, mục đích để kinh doanh hàng nông sản. Vợ ông là bà Nguyễn Thị H đã ủy quyền cho ông theo Giấy ủy quyền lập tại UBND xã ĐPY ngày 11/11/2019 để ông đứng ra xác lập, thực hiện các giao dịch liên quan đến việc vay vốn tại Ngân hàng. Sau đó vợ chồng ông được giải ngân đầy đủ số tiền vay sau khi ký kết hợp đồng tín dụng trên.

Nay, A yêu cầu vợ chồng ông thanh toán số tiền nợ tạm tính đến ngày 10/01/2023 là: **919.820.802 đồng**. Trong đó:

+ Nợ gốc: **692.000.000** đồng;

+ Nợ lãi trong hạn: **178.787.383** đồng;

+ Nợ lãi quá hạn: **49.033.419** đồng.

Ông nhất trí với số tiền này mà A yêu cầu vợ chồng ông trả nợ như trên, tuy nhiên do ông bị kết án về tội "Đánh bạc" phải đi chấp hành án phạt tù, sau khi ra tù, bị gặp khó khăn về tài chính, không có vốn để kinh doanh, ông đã vay mượn các nơi cũng không được, ông chỉ có thể đi làm thuê và buôn bán nhỏ. Do đó hàng tháng ông chỉ trả được một ít tiền gốc và không trả được tiền lãi nữa.

Hiện nay ông bị sỏi thận, gia đình có mẹ già và vợ đều ốm đau liên miên, con còn nhỏ, do vậy, ông có nguyện vọng mong muốn A tạo điều kiện cho ông chỉ trả tiền nợ gốc trong vòng 05 năm và miễn giảm toàn bộ tiền nợ lãi.

Xác nhận để vay vốn của A thì vợ chồng ông có tài sản đảm bảo như đại diện theo ủy quyền của A trình bày là chính xác. Đó là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liền trên đất của Thửa đất số: 94; Tờ bản đồ số: 1; Địa chỉ: Thôn Y, xã ĐPY, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 883014 mang tên ông Trần Văn K1 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 22/07/2013

Thời điểm thế chấp tài sản chỉ có 2 gian nhà cấp 4 trên đất; sau đó năm 2018 thì mẹ đẻ ông vay mượn để xây dựng ngôi nhà 1 tầng 1 tum, hoàn thiện năm 2022.

Ông có nguyện vọng mong muốn Ngân hàng tạo điều kiện cho ông có thêm thời gian để trả hết tiền nợ gốc và không phát mại tài sản bảo đảm vì hiện nay cả gia đình ông đang sinh sống trên mảnh đất trên. Nếu phát mại thì đề nghị xem xét đối với tài sản là ngôi nhà phát sinh này.

* Bà Nguyễn Thị H; Bà Nguyễn Thị C không có ý kiến trình bày trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

***Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/11/2022 đối với tài sản thế chấp**: Có một ngôi nhà 01 tầng 01 tum xây dựng năm 2019, hoàn thiện năm 2022. Những người đang sinh sống trên tài sản thế chấp gồm: Ông Trần Văn K1, bà Nguyễn Thị H, Bà Nguyễn Thị C (mẹ đẻ ông K1), ngoài ra không có ai khác.

Tại phiên tòa:

- Đại diện theo ủy quyền của A vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

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

- *Về tố tụng:*

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án chấp hành đúng quy định của pháp luật.

+ Nguyên đơn, bị đơn – ông Trần Văn K1 đã chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Bị đơn – bà Nguyễn Thị H, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều chưa chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

- *Về nội dung:* Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật: A khởi kiện ông Trần Văn K1 và bà Nguyễn Thị H theo theo Hợp đồng tín dụng năm 2019; mục đích sử dụng tiền vay là kinh doanh hàng nông sản có đăng ký kinh doanh nên xác định đây là vụ án kinh doanh thương mại về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn – ông Trần Văn K1 và bà Nguyễn Thị H có địa chỉ tại Thôn Y, xã ĐPY, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, TP.Hà Nội.

[1.2] Về việc đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ vào tham gia tố tụng – Bà Nguyễn Thị Cù: Xét thấy bà C đang sinh sống trên đất thế chấp, vì vậy Tòa án đưa bà C vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Về việc tham gia tố tụng của các đương sự: Bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị C đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ thông quan ông Trần Văn K1 nhưng đến nay Tòa án không nhận được ý kiến của những người này trước yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và đã vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng vụ án mặc dù đã được tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Như vậy, bà C , bà H đã tự tước bỏ việc thực hiện quyền tố tụng của đương sự quy định tại Điều 70, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự; do vậy sẽ phải chịu hậu quả của việc không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo các quy định trên. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người trên.

[1.4] Về áp dụng pháp luật nội dung: Thời điểm giao kết Hợp đồng tín dụng là năm 2019, nên cần phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi bổ sung năm 2017 để giải quyết tranh chấp.

[2]. Về nội dung hợp đồng tín dụng:

[2.1]. Xét yêu cầu đòi nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng số 2206-LAV-201901519 ngày 11/11/2019 thì thấy:

Mặc dù trong Hợp đồng tín dụng chỉ có ông Trần Văn K1 kí nhưng do bà Nguyễn Thị H đã ủy quyền cho ông K1 quyết định toàn bộ việc vay nợ trên nên theo quy định tại khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 thì bà H phải có trách nhiệm liên đới cùng với ông K1 trả nợ cho A .

Về hình thức đã tuân thủ đúng quy định của Điều 119 Bộ luật dân sự 2015.

Về nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã

hội, phù hợp với các Điều 117, 463 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 98 Luật tổ chức tín dụng.

Do vậy, Hợp đồng tín dụng số 2206-LAV-201901519 ngày 11/11/2019 và 03 Giấy nhận nợ ngày 15/5/2020; 19/5/2020; 13/8/2020 có hiệu lực thi hành, nên ông K1, bà H phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ Hợp đồng tín dụng, kèm theo giấy nhận nợ nói trên.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng thì ông K1 và bà H đã thanh toán được tổng số tiền là 18.931.507 đồng, trong đó: gốc: 8.000.000 đồng, lãi 10.931.507 đồng, cụ thể:

+ Giấy nhận nợ số 2206LDS202001327 số tiền đã trả: gốc: 8.000.000 đồng, lãi trong hạn: 5.609.589 đồng. Tổng cộng: 13.609.589 đồng.

+ Giấy nhận nợ số 2206LDS202001354 số tiền đã trả: lãi trong hạn: 5.321.918 đồng.

+ Giấy nhận nợ số 2206LDS202002281 chưa trả được khoản nào.

Do vậy A có quyền thu hồi nợ và buộc ông K1, bà H phải trả nợ gốc còn lại, lãi trong hạn, lãi quá hạn là hoàn toàn có căn cứ theo quy định tại Điều 6 Hợp đồng tín dụng; nội dung trong các giấy nhận nợ; Điều 280, Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự 2015; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng.

Buộc ông K1, bà H phải trả cho A tổng số tiền tạm tính đến ngày 10/01/2023 là: **919.820.802 đồng**. Trong đó: Nợ gốc: **692.000.000** đồng; Nợ lãi trong hạn: **178.787.383** đồng; Nợ lãi quá hạn: **49.033.419** đồng.

Tại Điều 2 của Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận khoản lãi chậm trả bằng 5%/năm và được áp dụng với dư nợ lãi chậm trả. Tuy nhiên, A không yêu cầu ông K1, bà H phải trả khoản này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Kể từ ngày 11/01/2023 Ông Trần Văn K1, bà Nguyễn Thị H phải tiếp tục chịu các khoản lãi, lãi quá hạn theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã kí kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

[2.2] Xét yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo trong trường hợp Bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ cho A, thì thấy:

Đối với tài sản thế chấp: Bên thế chấp là ông Trần Văn K1 và bà Nguyễn Thị H; Bên nhận thế chấp là A chi nhánh huyện Chương Mỹ- Hà Tây – Phòng giao dịch Đông Phương Yên;

Tại Điều 1 các Hợp đồng thế chấp, các bên có thỏa thuận tài sản thế chấp là: *Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Thửa đất số: 94; Tờ bản đồ số: 1; Địa chỉ: Thôn Y, Xã ĐPY, Huyện Chương Mỹ, TP.Hà Nội*. Diện tích: 228,9 m2

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 883014 mang tên ông Trần Văn K1 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 22/7/2013. Hợp đồng thế chấp công chứng số: 00294/2017/TC, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2017 tại Văn phòng công chứng T (nay là Văn phòng công chứng TG), thành phố Hà Nội và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – chi nhánh huyện Chương Mỹ ngày 20/10/2017.

Theo khoản Điều 4 của các Hợp đồng thế chấp quy định về xử lý tài sản thế chấp:"*4.1. Bên A được xử lý tài sản trong các trường hợp: 4.1.1. Đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ".*

Ông Trần Văn K1 đề nghị nếu phải phát mại tài sản thế chấp thì đề nghị xem xét việc bà Nguyễn Thị C (mẹ đẻ ông) đã vay tiền xây lại nhà sau khi thế chấp thì thấy: Tại điểm 1.4 Điều 1 của Hợp đồng thế chấp các bên đã thỏa thuận về các trường hợp thuộc tài sản thế chấp: "*Tài sản gắn liền với đất và toàn bộ phần giá trị tăng lên do đang và sẽ đầu tư vào tài sản thế chấp*". Do đó việc phát sinh ngôi nhà sau khi kí Hợp đồng thế chấp vẫn thuộc tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay của ông K1, bà H, nếu sau khi phát mại giữa bà C có tranh chấp về quyền sở hữu tài sản thì có quyền khởi kiện đối với ông K1, bà H bằng vụ án khác.

Căn cứ khoản 2 Điều 292, 293, 295, 298, 299, 301, 317, khoản 1 Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 168 Luật đất đai 2013; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, thì thoả thuận trong Hợp đồng thế chấp đã ký giữa các bên có hiệu lực pháp luật để thi hành.

Do đó A có quyền được đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm nói trên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong trường hợp bên vay không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ, được chấp nhận.

Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất thế chấp gồm những người sau đang sinh sống: Ông Trần Văn K1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị C ngoài ra không có ai khác sinh sống trên đất thế chấp.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông K1, bà H phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho A.

Theo đó ngoài các đương sự trong vụ án, nếu tại thời điểm xử lý tài sản đảm bảo mà có người khác sinh sống, quản lý, sử dụng tài sản đảm bảo cũng phải có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho A.

[3]. Về án phí:

- Yêu cầu khởi kiện của A được chấp nhận nên không phải chịu án phí, hoàn trả lại tiền án phí A đã nộp.

- Ông Trần Văn K1, bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Tòa án là: **36.000.000đ + 3% x 119.820.802 = 39.595.000 đồng** (đã làm tròn) (mỗi người là 19.797.000 đồng).

Tuy nhiên, ông Trần Văn K1 có đơn xin giảm án phí do có hoàn cảnh kinh tế khó khăn, có xác nhận của UBND xã ĐPY ngày 09/01/2022 nên Hội đồng xét xử giảm một phần án phí sơ thẩm cho ông K1 là **9.797.000 đồng**. Ông K1 và bà H còn phải nộp là 29.798.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 70, Điều 72; Điều 73; Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Các Điều 116, 117, 119, 280, khoản 2 Điều 292, 293, 295, 298, 299, 300, 301, 317, 463, 466 Bộ luật dân sự 2015;

Điều 167, khoản 1 Điều 168 Luật đất đai 2013;

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

Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao

Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối với ông Trần Văn K1 và bà Nguyễn Thị H.

2. Buộc ông Trần Văn K1 và bà Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng A tổng số tiền tạm tính đến ngày 10/01/2023 là: **919.820.802 đồng**. Trong đó: Nợ gốc: **692.000.000** đồng; Nợ lãi trong hạn: **178.787.383** đồng; Nợ lãi quá hạn: **49.033.419** đồng.

Kể từ ngày 11/01/2023, ông Trần Văn K1 và bà Nguyễn Thị H phải tiếp tục chịu các khoản lãi, lãi quá hạn theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã kí kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Trong trường hợp Ông Trần Văn K1, bà Nguyễn Thị H không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, Ngân hàng A được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số: 94; tờ bản đồ số: 1; địa chỉ: Thôn Y, xã ĐPY, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 883014 mang tên ông Trần Văn K1 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 22/7/2013.

Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm, ngoài các đương sự trong vụ án, nếu tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm mà có người khác sinh sống, quản lý, sử dụng tài sản bảo đảm cũng phải có trách nhiệm bàn giao tài sản bảo đảm nói trên để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông K1, bà H phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng A.

4. Về án phí:

- Giảm cho ông Trần Văn K1 9.797.000 đồng án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Ông Trần Văn K1 và bà Nguyễn Thị H còn phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là **29.798.000 đồng**

- Hoàn trả cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí là 17.700.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2020/0076337 ngày 03/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày bản sao bản án được niêm yết 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND TP. Hà Nội.
- VKSND huyện Chương Mỹ;
- Chi Cục THADS huyện Chương Mỹ;
- Các đương sự;
- HSVA.
- Lưu VP, VT.

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

Nguyễn Thị Tuyết Mai

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA