TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHƯƠNG MỸ** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** *****	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** *********

Bản án số: **36**/2023/DS-ST
Ngày: 28-03-2023
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ - TP HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Hoàng L**
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Đình H
Bà Trần Thị T

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đỗ Thị Luân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Mai** - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 176/2022/TLST–DS ngày 17/11/2022 về *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2023/QĐXXST-DS ngày 23/02/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2023/QĐHPT-ST ngày 14/3/2023 giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Ngân hàng Thương mại TNHH A.

Địa chỉ: Số 145-147-149 Hùng Vương, phường 2, Thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Tuân – Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phương Nam, ông Nguyễn Hoài Nam, ông Chu Hữu Châu *(Giấy ủy quyền số 147/2022/GUQ-CB ngày 20/7/2022)* và ông Nguyễn Hồng Quang *(Giấy ủy quyền số 33/2023/GUQ-CB ngày 10/3/2023)*

**** Bị đơn:*** 1. Ông Nguyễn Trọng R, sinh năm 1982
2. Bà Nguyễn Thị Hương, sinh năm 1989 *(vợ ông Rộng)*

Đều đăng ký HKTT: thôn Đồi 2, xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Ông Nguyễn Trọng R ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Hương (theo Giấy ủy quyền ngày 30/11/2022).

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

1. Ông Nguyễn Trọng B, sinh năm 1957 *(bố ông R)*

2. Bà Hoàng Thị K *(Nguyễn Thị Khơi)*, sinh năm 1956 *(mẹ ông Rộng)*

3. Ông Nguyễn Trọng Phương, sinh năm 1979 *(anh trai ông Rộng)*

4. Anh Nguyễn Trọng Bắc, sinh năm 2001 *(con ông Phương)*

5. Chị Nguyễn Thị Hạnh, sinh năm 2005 *(con ông Phương)*

Đại diện theo pháp luật của chị Nguyễn Thị Hạnh: Ông Nguyễn Trọng Phương, sinh năm 1979 (bố đẻ).

6. Anh Nguyễn Trọng Sang, sinh năm 2010 *(con ông Rộng + bà Hương)*

7. Anh Nguyễn Trọng Tấn, sinh năm 2018 *(con ông Rộng + bà Hương)*

Đại diện theo pháp luật của anh Nguyễn Trọng Sang, anh Nguyễn Trọng Tấn: Ông Nguyễn Trọng R và bà Nguyễn Thị Hương (bố mẹ đẻ)

Đều đăng ký HKTT: thôn Đồi 2, xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa:

- Có mặt: Ông Nguyễn Hồng Quang là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại TNHH A.

- Vắng mặt: Bị đơn *(ông Nguyễn Trọng R, bà Nguyễn Thị Hương)* và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời trình bày tại phiên hòa giải – Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn - Ông Nguyễn Phương Nam trình bày và tại phiên tòa Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn ông Nguyễn Hồng Quang trình bày:*

Về Hợp đồng tín dụng: Ngày 17/3/2020, giữa Ngân hàng Thương mại TNHH A – Chi nhánh Hà Nội *(gọi tắt là: Ngân hàng Xây Dựng)* với vợ chồng ông Nguyễn Trọng R, bà Nguyễn Thị Hương ký Hợp đồng tín dụng số 41/2020/22000/07.HĐTD/030 ngày 17/3/2020 với nội dung: Ông Nguyễn Trọng R, bà Nguyễn Thị Hương vay Ngân hàng Xây Dựng số tiền 900.000.000 đồng *(Bằng chữ: Chín trăm triệu đồng chẵn).*

Thời hạn vay: Tối đa là: 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày CB giải ngân vốn vay đầu tiên.

Mục đích vay: Xây mới nhà ở gắn liền với đất.

Lãi suất vay: Lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng, kể từ ngày khách hành rút vốn vay đầu tiên. Lãi suất ban đầu là 02 năm đầu: 10,5%/năm. Lãi suất sau điều chỉnh bằng (=) lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 24 tháng cộng (+) biên độ 3,5%/năm; lãi suất áp dụng với dư nợ gốc quá hạn bằng 150%/năm lãi suất cho vay trong hạn tính trên dự nợ gốc

bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả được tính bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Về tài sản đảm bảo: Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng và các nghĩa vụ khác của ông Rộng, bà Hương tại Ngân hàng Xây Dựng là: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 02, diện tích 275m^2 tại địa chỉ: thôn Đồi 2, xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 241315, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00822 QSDĐ/712/QĐ/UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 28/11/2002)* mang tên Hộ ông Nguyễn Trọng Bốn tặng cho ông Nguyễn Trọng R ngày 28/02/2020 *(theo Hồ sơ số 003.05.14.H26-200227-0027)* có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Chương Mỹ.

Tài sản được ký thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho nghĩa vụ của người khác số: 41/2020/22000/03.HĐTC.BĐS/030, công chứng số 1218.2020/HĐTC ngày 18/3/2020 tại Văn Phòng công chứng Phan Xuân có trụ sở tại: Số 196 Lê Duẩn, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Chương Mỹ ngày 18/3/2020.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng, ngày 19/3/2020 Ngân hàng Xây Dựng đã giải ngân cho ông Rộng, bà Hương số tiền 900.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 41/2020/22000/10.ĐNRV/030 ngày 19/3/2020.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Rộng, bà Hương mới trả được cho Ngân hàng Xây dựng tổng số tiền là 93.891.982 đồng. Trong đó: Trả gốc là: 45.667.278 đồng; trả lãi là: 48.224.704 đồng. Sau đó ông Rộng, bà Hương không thanh toán theo như đã cam kết trong Hợp đồng tín dụng đã ký nên khoản vay của ông Rộng, bà Hương đã bị chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 24/09/2020.

Theo đơn khởi kiện, dư nợ tạm tính đến hết ngày 07/01/2021 ông Rộng, bà Hương còn nợ Ngân hàng Xây dựng tổng số tiền là 880.568.282 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 854.332.722 đồng; nợ lãi 26.235.560 đồng.

Tạm tính đến hết ngày 28/3/2023 *(ngày xét xử sơ thẩm)* ông Rộng, bà Hương còn nợ Ngân hàng Xây dựng tổng số tiền là: **1.131.968.530** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 854.332.722 đồng; nợ lãi trong hạn là: 208.428.636 đồng; nợ lãi quá hạn là: 43.771.616 đồng; phạt chậm trả lãi: 25.435.556 đồng.

Nay Ngân hàng Xây dựng khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Buộc ông Rộng, bà Hương phải thanh toán cho Ngân hàng Xây dựng tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 28/3/2023 là: **1.131.968.530** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 854.332.722 đồng; nợ lãi trong hạn là: 208.428.636 đồng; nợ lãi quá hạn là: 43.771.616 đồng; phạt chậm trả lãi: 25.435.556 đồng và các khoản nợ lãi phát sinh

theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kể từ ngày 29/3/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Kể từ ngày Quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Rộng, bà Hương không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng Xây dựng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ.

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 Rộng, bà Hương đối với Ngân hàng Xây dựng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ, ông Rộng, bà Hương vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Xây dựng.

** Tại bản tự khai Bị đơn – Ông Nguyễn Trọng R, bà Nguyễn Thị Hương trình bày:* Ông Nguyễn Trọng R, bà Nguyễn Thị Hương thừa nhận, ngày 17/3/2020, vợ chồng ông Rộng, bà Hương ký Hợp đồng tín dụng vay Ngân hàng Xây Dựng số tiền là: 900.000.000 đồng *(Bằng chữ: Chín trăm triệu đồng chẵn)*. Thực hiện Hợp đồng tín dụng đã ký, Ngân hàng Xây dựng đã giải ngân cho vợ chồng ông Rộng, bà Hương số tiền 900.000.000 đồng theo Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ vào ngày 19/3/2020.

Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng và các nghĩa vụ khác của vợ chồng ông Rộng, bà Hương tại Ngân hàng Xây dựng là: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 02, diện tích 275m^2 tại địa chỉ: thôn Đồi 2, xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 241315, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00822 QSDĐ/712/QĐ/UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 28/11/2002)* mang tên Hộ ông Nguyễn Trọng Bốn tặng cho ông Nguyễn Trọng R ngày 28/02/2020 *(theo Hồ sơ số 003.05.14.H26-200227-0027)* có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Chương Mỹ.

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

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông Rộng, bà Hương đã trả nợ được khoảng 06 tháng theo cam kết. Nhưng do gặp khó khăn về kinh tế nên không thực hiện trả nợ được theo như cam kết với Ngân hàng Xây dựng.

Nay Ngân hàng Xây dựng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Rộng, bà Hương phải trả toàn bộ khoản tiền còn nợ, trong trường hợp vợ chồng ông Rộng, bà Hương không trả nợ thì Ngân hàng Xây dựng sẽ yêu cầu cơ quan thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Trước yêu cầu khởi kiện của ngân hàng thì quan điểm của vợ chồng ông Rộng, bà Hương đề nghị ngân hàng cho vợ chồng ông Rộng, bà Hương trả dần vì hiện nay vợ chồng ông Rộng, bà Hương rất khó khăn không thể trả 01 lần được và đề nghị ngân hàng giảm khoản tiền lãi cho vợ chồng ông Rộng, bà Hương.

Hiện nay ở trên đất đang thế chấp có Nguyễn Trọng Bốn và bà Nguyễn Thị

Khơi (bố mẹ ông Rộng); gia đình anh trai ông Rộng là ông Nguyễn Trọng Phương và con là Nguyễn Trọng Bắc và Nguyễn Thị Hạnh; gia đình ông Rộng, bà Hương bao gồm: Ông Nguyễn Trọng R, bà Nguyễn Thị Hương và 02 con là Nguyễn Trọng Sang, và Nguyễn Trọng Tấn. Ngoài ra không có ai khác sinh sống trên đất. Từ khi thế chấp đến nay không có ai xây dựng công trình gì thêm trên đất.

** Tại bản tự khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Trọng Phương trình bày:*

Ông Nguyễn Trọng Phương là anh ruột ông Nguyễn Trọng R. Năm 2020, do ông Phương cần số tiền khoảng 400.000.000 đồng *(Bằng chữ: Bốn trăm triệu đồng)* để mua xe ô tô tải nhưng ông Phương không vay Ngân hàng được nên ông Phương có nhờ ông Rộng vay tiền giúp. Sau đó ông Rộng liên hệ với Ngân hàng làm thủ tục vay vốn. Ông Rộng nói phải đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền nên bảo bố ông là ông Nguyễn Trọng Bốn đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 256, tờ bản đồ số 02 tại địa chỉ: thôn Đồi 2, xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 28/11/2002 mang tên Hộ ông Nguyễn Trọng Bốn cho ông Rộng đi thế chấp. Sau đó ông Rộng và một người nữa (giới thiệu là người bên Ngân hàng) bảo nếu muốn vay tiền và thế chấp tài sản thì phải ký sang tên thửa đất cho ông Nguyễn Trọng R thì mới làm thủ tục được. Sau đó ông có ký giấy tờ theo hướng dẫn. Đến nay ông Phương mới biết cả bố mẹ ông cũng đã ký giấy tặng cho ông Rộng thửa đất. Sau khi ông Phương ký giấy tờ được mấy tháng, ông Phương bảo ông Rộng đưa tiền để ông Phương mua xe thì ông Rộng nói với ông Phương là lúc được Ngân hàng giải ngân ông Rộng đang cần tiền làm ăn gấp nên đã sử dụng hết khoản tiền vay Ngân hàng nên ông Phương không sử dụng khoản tiền mà ông Rộng vay được từ Ngân hàng nên giữa ông Phương và ông Rộng phát sinh mâu thuẫn. Nay trên đất thế chấp có nhà do ông Phương xây dựng từ năm 2018 – 2019 (chi phí xây dựng khoảng 1 tỷ đồng), toàn bộ tiền xây dựng là do ông Phương chi trả nên ông Phương không đồng ý cho ông Rộng đất nữa và không đồng ý việc Ngân hàng phát mại nhà mà ông Phương đã xây dựng. Nếu Ngân hàng phát mại thì chỉ được phát mại phần quyền sử dụng đất mà ông Phương đã ký giấy tặng cho ông Rộng để trả nợ. Trường hợp Ngân hàng phát mại phần diện tích đất mà ông Phương đã tặng cho ông Rộng thì ông có nguyện vọng mua lại vì đây là đất do ông cha đời trước để lại nên ông Phương không đồng ý bán ra ngoài. Phần đất của ông có cả của vợ cũ ông Phương là bà Trần Thị Ninh và con trai ông là anh Nguyễn Trọng Bắc nhưng bà Ninh và anh Bắc không ký tặng cho ông Rộng. Còn việc bố mẹ ông ký tặng cho ông Rộng ông không biết. Từ năm 2020 ông không xây dựng công trình gì thêm trên đất mà chỉ duy trì, bảo dưỡng và mua sắm thêm nội thất trong gia đình để sử dụng. Tại nhà do ông Phương xây dựng hiện chỉ có bố mẹ ông là ông Bốn, bà Khơi, ông và 02 con là Nguyễn Trọng Bắc và Nguyễn Thị Hạnh ở ngoài ra không có ai khác.

** Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/12/2022 thể hiện:*

Trên thửa đất số 256, tờ bản đồ số 02, diện tích 275m^2 tại địa chỉ: thôn Đồi 2, xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 241315, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00822 QSDĐ/712/QĐ/UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 28/11/2002)* mang tên Hộ ông Nguyễn Trọng Bốn tặng cho ông Nguyễn Trọng R ngày 28/02/2020 hiện hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Bốn vẫn đang quản lý, sử dụng. Trên đất có 01 nhà 02 tầng do ông Nguyễn Trọng Phương xây dựng năm 2018 và 01 nhà cấp 4 cùng sân và cổng ra vào.

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

+ Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Xây Dựng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu ông Nguyễn Trọng R, bà Nguyễn Thị Hương phải trả Ngân hàng Xây Dựng tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 28/3/2023 là: **1.131.968.530** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 854.332.722 đồng; nợ lãi trong hạn là: 208.428.636 đồng; nợ lãi quá hạn là: 43.771.616 đồng; phạt chậm trả lãi: 25.435.556 đồng và các khoản nợ lãi phát sinh theo theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kể từ ngày 29/3/2023 cho đến khi ông Rộng, bà Hương thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng Xây Dựng. Trong trường hợp ông Rộng, bà Hương không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng Xây Dựng thì Ngân hàng Xây Dựng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Việc miễn giảm khoản tiền lãi cũng như giãn thời hạn trả nợ theo như đề nghị của ông Rộng, bà Hương trong quá trình giải quyết vụ án sẽ được các bên thỏa thuận trong quá trình thi hành án sau khi phía Ngân hàng Xây Dựng xem xét thiện chí trả nợ của ông Rộng, bà Hương.

+ Bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

**** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa:***

+ *Về tố tụng:* Thẩm phán, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Nguyên đơn hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ *Về nội dung:* Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn xuất trình; ý kiến, quan điểm của nguyên đơn và bị đơn; ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án và các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị:

- *Về khoản tiền còn nợ và trách nhiệm trả nợ:* Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Xây Dựng đối với yêu cầu buộc ông Rộng, bà Hương phải thanh toán cho Ngân hàng Xây Dựng khoản tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 28/3/2023 là: **1.131.968.530** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 854.332.722 đồng; nợ lãi trong hạn là:

208.428.636 đồng; nợ lãi quá hạn là: 43.771.616 đồng; phạt chậm trả lãi: 25.435.556 đồng và các khoản nợ lãi phát sinh theo theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kể từ ngày 29/3/2023 cho đến khi ông Rộng, bà Hương thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng Xây Dựng.

- *Về xử lý tài sản bảo đảm:* Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông Rộng, bà Hương không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng Xây Dựng. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Rộng, bà Hương vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Xây Dựng.

- *Về án phí:* Bị đơn là ông Rộng, bà Hương phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với nghĩa vụ phải thanh toán theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn (Ngân hàng Xây Dựng) được hoàn trả số tiền dự phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1.]. Về tố tụng:

[1.1]. Về sự vắng mặt của bị đơn là ông Nguyễn Trọng R, bà Nguyễn Thị Hương và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Bị đơn là ông Nguyễn Trọng R, bà Nguyễn Thị Hương và người có quyền lợi và nghia vụ liên quan là ông Nguyễn Trọng Phương đã có ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Đây là phiên tòa lần thứ 02. Do vậy, căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 28 Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết:

Ngày 01/9/2017, giữa Ngân hàng Xây Dựng với ông Nguyễn Trọng R, bà Nguyễn Thị Hương ký Hợp đồng tín dụng số: 41/2020/22000/07.HĐTD/030 ngày 17/3/2020 với số tiền ông Rộng, bà Hương vay Ngân hàng Xây Dựng là: 900.000.000 đồng *(Bằng chữ: Chín trăm triệu đồng chẵn)*. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông Rộng, bà Hương đã vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết. Ngân hàng Xây Dựng khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ yêu cầu ông Rộng, bà Hương thanh toán khoản tiền còn nợ trước hạn. Bị đơn là ông Rộng, bà Hương đăng ký hộ khẩu thường trú tại: thôn Đồi 2, xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội và tài sản thế chấp có địa chỉ tại: thôn Đồi 2, xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng

Dân sự, thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Xét yêu cầu về quan hệ tín dụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Ngân hàng Xây Dựng và bên vay là ông Nguyễn Trọng R, bà Nguyễn Thị Hương đều xác nhận toàn bộ nội dung thỏa thuận tín dụng theo Hợp đồng tín dụng số: 41/2020/22000/07.HĐTD/030 ngày 17/3/2020 với số tiền vay là 900.000.000 đồng nên có căn cứ để xác định ông Rộng, bà Hương vay Ngân hàng Xây Dựng số tiền 900.000.000 đồng.

[2.2]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng và Kế ước nhận nợ: Hợp đồng tín dụng số 41/2020/22000/07.HĐTD/030 ngày 17/3/2020; Khế ước nhận nợ số 41/2020/22000/10.ĐNRV/030 ngày 19/3/2020 được các bên (ông Rộng, bà Hương và Ngân hàng Xây Dựng) thừa nhận và được các bên tự nguyện thỏa thuận ký kết, có hình thức và nội dung phù hợp quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Rộng, bà Hương đã vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký. Vì vậy, Ngân hàng Xây Dựng khởi kiện buộc bên vay là ông Rộng, bà Hương phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ trước hạn và yêu cầu ông Rộng, bà Hương phải trả khoản tiền gốc còn nợ, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn phát sinh trên số nợ gốc là có căn cứ.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về khoản tiền phạt chậm trả lãi thì thấy: Hợp đồng tín dụng được các bên ký kết ngày 17/3/2020 là sau ngày 01/01/2017. Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 7 và khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm nên yêu cầu của phía nguyên đơn về khoản tiền phạt chậm trả lãi là có căn cứ để chấp nhận.

Ngân hàng Xây Dựng đã xuất trình đầy đủ bảng kê tính khoản tiền còn nợ (gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phạt chậm trả lãi). Do vậy, cần buộc ông Rộng, bà Hương phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Xây Dựng tổng số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 28/3/2023 là: **1.131.968.530** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 854.332.722 đồng; nợ lãi trong hạn là: 208.428.636 đồng; nợ lãi quá hạn là: 43.771.616 đồng; phạt chậm trả lãi: 25.435.556 đồng.

Kể từ ngày 29/3/2023, ông Rộng, bà Hương phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký cho đến khi ông Rộng, bà Hương thanh toán xong hết các khoản nợ cho Ngân hàng Xây Dựng.

[2.3]. Về tài sản bảo đảm: Biện pháp bảo đảm tiền vay được quy định tại Điều 4 của Hợp đồng tín dụng và nội dung chi tiết được thực hiện theo Điều 3 của Hợp đồng thế chấp tài sản công chứng số: 1218.2020/HĐTC ngày 18/3/2020 tại Văn Phòng công chứng Phan Xuân có trụ sở tại: Số 196 Lê Duẩn, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Trọng R với bên nhận thế chấp

là Ngân hàng Xây Dựng. Đối tượng bảo đảm tín dụng là: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 02, diện tích 275m^2 tại địa chỉ: thôn Đồi 2, xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 241315, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00822 QSDĐ/712/QĐ/UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 28/11/2002)* mang tên Hộ ông Nguyễn Trọng Bốn tặng cho ông Nguyễn Trọng R ngày 28/02/2020 *(theo Hồ sơ số 003.05.14.H26-200227-0027)* có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Chương Mỹ.

[2.4]. Xét đề nghị của ông Nguyễn Trọng Phương đối với việc ký tặng cho ông Nguyễn Trọng R và việc ông Phương nhờ ông Rộng vay tiền nhưng sau khi vay được tiền thì ông Rộng không đưa tiền vay cho ông Phương:

Việc ông Nguyễn Trọng Phương ký giấy tặng cho ông Nguyễn Trọng R đối với quyền sử dụng thửa đất số 256, tờ bản đồ số 02 tại địa chỉ: thôn Đồi 2, xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ ông Phương thừa nhận. Ông Phương cho rằng ông Phương ký giấy tặng cho ông Nguyễn Trọng R để ông Rộng thế chấp vay tiền Ngân hàng hộ ông Phương nhưng khi ông Rộng được Ngân hàng giải ngân khoản tiền vay, ông Rộng không đưa khoản tiền vay cho ông Phương. Xét thấy: Việc giữa ông Phương và ông Rộng là hai anh em ruột thỏa thuận với nhau trong việc ông Phương nhờ ông Rộng vay hộ tiền từ Ngân hàng nhưng giữa các bên chỉ thỏa thuận miệng và thỏa thuận này không thể hiện trong Hợp đồng tín dụng cũng như Hợp đồng thế chấp. Sau khi vay được tiền, ông Rộng không đưa tiền vay cho ông Phương theo như đã thỏa thuận trước đó. Đây là quan hệ dân sự giữa ông Phương và ông Rộng không liên quan đến việc ông Rộng thế chấp quyền sử dụng đất đứng tên riêng ông Nguyễn Trọng R để vay tiền Ngân hàng Xây dựng. Trong trường hợp các bên có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ kiện Dân sự khác nếu các bên có yêu cầu.

Đối với việc ông Phương cho rằng vợ cũ của ông là bà Trần Thị Ninh và anh Nguyễn Trọng Bắc không ký tặng cho quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Trọng R thì thấy: Thửa đất số 256, tờ bản đồ số 02, diện tích 275m^2 tại địa chỉ: thôn Đồi 2, xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội được Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/11/2002 mang tên Hộ ông Nguyễn Trọng Bốn, nguồn gốc thửa đất là do ông cha đời trước để lại cho ông Bốn, tại thời điểm năm 2002 anh Nguyễn Trọng Bắc chưa đủ 15 tuổi (mới 01 tuổi). Do vậy, bà Trần Thị Ninh (vợ cũ ông Phương) và anh Nguyễn Trọng Bắc không có liên quan gì đến thửa đất thế chấp. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án ông Phương cũng không có yêu cầu độc lập về vấn đề này nên Hội đồng xét xử không xem xét và theo hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất do Tòa án thu thập thể hiện các thành viên trong hộ là ông Bốn, bà Khơi, ông Phương là người ký tặng cho ông Nguyễn Trọng R nên việc tặng cho ông Rộng đối với thửa đất thế chấp là hợp pháp.

Ông Nguyễn Trọng Phương thừa nhận ông Phương xây nhà năm 2018 – 2019,

đến ngày 26/02/2020 thì hộ gia đình ký hợp đồng tặng cho ông Rộng quyền sử dụng đối với thửa đất thế chấp. Việc xây dựng nhà từ năm 2018 - 2019 có xác nhận của người xây dựng là ông Trần Văn Lệ là người nhận xây dựng nhà. Do vậy, việc hộ gia đình ông Nguyễn Trọng Bốn trong đó có cả ông Nguyễn Trọng Phương ký tặng cho ông Nguyễn Trọng R và việc ông Rộng ký thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng xây dựng là sau thời điểm ông Phương xây nhà. Tại Điều 3 của Hợp đồng thế chấp đã nêu rõ *"...tài sản thế chấp theo hợp đồng này là các tài sản cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu/quyền sử dụng hợp pháp của bên thế chấp..."*. Do vậy, toàn bộ các tài sản trên đất thế chấp có trước thời điểm thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp.

[2.5]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng thế chấp tài sản công chứng số: 1218.2020/HĐTC ngày 18/3/2020 tại Văn Phòng công chứng Phan Xuân, Thành phố Hà Nội: Hợp đồng thế chấp nêu trên có nội dung và hình thức tuân thủ đúng quy định tại Điều 317, 318, 319, 320, 323, 324, 325 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm. Theo đó, các thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật để thi hành.

Do vậy, yêu cầu của Ngân hàng Xây Dựng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp ông Rộng, bà Hương không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng là có căn cứ nên được chấp nhận. Trong trường hợp ông Rộng, bà Hương không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng Xây Dựng, Ngân hàng Xây Dựng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng Xây Dựng.

Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ: Trên thửa đất số 256, tờ bản đồ số 02, diện tích 275m^2 tại địa chỉ: thôn Đồi 2, xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây nay là Thành phố Hà Nội mang tên Hộ ông Nguyễn Trọng Bốn tặng cho ông Nguyễn Trọng R ngày 28/02/2020 có: Ông Nguyễn Trọng Bốn, bà Hoàng Thị Khơi (Nguyễn Thị Khơi), ông Nguyễn Trọng Phương, anh Nguyễn Trọng Bắc, chị Nguyễn Thị Hạnh.

Theo đó: Ông Nguyễn Trọng R (bên thế chấp), bà Nguyễn Thị Hương, ông Nguyễn Trọng Bốn, bà Hoàng Thị Khơi (Nguyễn Thị Khơi), ông Nguyễn Trọng Phương, anh Nguyễn Trọng Bắc, chị Nguyễn Thị Hạnh cùng những người đang sinh sống trên thửa đất *(nếu có phát sinh thêm)* có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Xây Dựng, ông Rộng, bà Hương vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng Xây Dựng.

Về chi phí xem xét thẩm định đối với tài sản thế chấp: Ngân hàng Xây Dựng được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên chi phí cho việc xem xét thẩm định đối với tài sản thế chấp bị đơn là ông Rộng, bà Hương phải chịu.

[3]. Về án phí:

+ Ông Nguyễn Trọng R, bà Nguyễn Thị Hương phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán trả Ngân hàng Xây Dựng là 45.959.056 đồng.

+ Ngân hàng Xây Dựng được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền 19.300.000 đồng dự phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 244, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 317, 318, 319, 320, 323, 324, 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 95, 167, 168 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 7 và khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Xử:

[1]. Về yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại TNHH A đối với ông Nguyễn Trọng R, bà Nguyễn Thị Hương về yêu cầu trả nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn, phạt chậm trả và quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[2]. Về số tiền nợ và nghĩa vụ thanh toán nợ: Buộc ông Nguyễn Trọng R, bà Nguyễn Thị Hương phải trả cho Ngân hàng Thương mại TNHH A tổng số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 28/3/2023 là: **1.131.968.530** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 854.332.722 đồng; nợ lãi trong hạn là: 208.428.636 đồng; nợ lãi quá hạn là: 43.771.616 đồng; phạt chậm trả lãi: 25.435.556 đồng.

Kể từ ngày 29/3/2023, ông Nguyễn Trọng R, bà Nguyễn Thị Hương phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: 41/2020/22000/07.HĐTD/030 ngày 17/3/2020; Khế ước nhận nợ số 41/2020/22000/10.ĐNRV/030 ngày 19/3/2020 cho đến khi ông Nguyễn Trọng R, bà

Nguyễn Thị Hương thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại TNHH A.

[3]. Về xử lý tài sản thế chấp: Trong trường hợp ông Nguyễn Trọng R, bà Nguyễn Thị Hương không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại TNHH A, Ngân hàng Thương mại TNHH A có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 02, diện tích 275m^2 tại địa chỉ: thôn Đồi 2, xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 241315, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00822 QSDĐ/712/QĐ/UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 28/11/2002)* mang tên Hộ ông Nguyễn Trọng Bốn tặng cho ông Nguyễn Trọng R ngày 28/02/2020 *(theo Hồ sơ số 003.05.14.H26-200227-0027)* có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Chương Mỹ.

Theo đó: Ông Nguyễn Trọng R *(bên thế chấp)*, bà Nguyễn Thị Hương, ông Nguyễn Trọng Bốn, bà Hoàng Thị Khơi (Nguyễn Thị Khơi), ông Nguyễn Trọng Phương, anh Nguyễn Trọng Bắc, chị Nguyễn Thị Hạnh *(do ông Nguyễn Trọng Phương là người đại diện theo pháp luật)* cùng những người đang sinh sống trên thửa đất *(nếu có phát sinh thêm)* có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại TNHH A, ông Nguyễn Trọng R, bà Nguyễn Thị Hương vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại TNHH A.

[4]. Về chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Trọng R, bà Nguyễn Thị Hương phải chịu các chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng *(Bằng chữ: Năm triệu đồng).*

[5]. Về án phí:

+ Ông Nguyễn Trọng R, bà Nguyễn Thị Hương phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là 45.959.056 đồng *(Bằng chữ: Bốn mươi năm triệu, chín trăm năm mươi chín nghìn, không trăn năm mươi sáu đồng).*

+ Ngân hàng Thương mại TNHH A được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền 19.300.000 đồng *(Bằng chữ: Mười chín triệu, ba trăm nghìn đồng)* dự phí đã nộp *(theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0075218 ngày 14/11/2022)* tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Tr□ờng hợp bản án, quyết định đ□ợc thi hành án theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì ng□ời đ□ợc thi hành án dân sự, ng□ời phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc c□ỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự.

Thời hiệu thi hành án dân sự đ□ợc thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

[6]. Về quyền kháng cáo:

+ Ngân hàng Thương mại TNHH A có quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày tuyên án.

+ Ông Nguyễn Trọng R, bà Nguyễn Thị Hương, ông Nguyễn Trọng Bốn, bà Hoàng Thị Khơi (Nguyễn Thị Khơi), ông Nguyễn Trọng Phương, anh Nguyễn Trọng Bắc, chị Nguyễn Thị Hạnh *(do ông Nguyễn Trọng Phương là người đại diện theo pháp luật)* vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận
- Các đương sự;
- TAND Tp.Hà Nội;
- VKSND H.Chương Mỹ;
- Chi cục THA H.Chương Mỹ;
- Lưu HSVA – VP;

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

Nguyễn Hoàng Long

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA