

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ H  
TỈNH H**

---\*\*\*---

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

-----

Bản án số: 05/2018/KDTM - ST

Ngày: 30/8/2018

(V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng)

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H  
Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm:**

-----

**\*/ Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Đỗ Quang L.

**\*/ Các Hội thẩm nhân dân:**

1/ Ông Trần Hữu S

2/ Bà Nguyễn Thị H

**\*/ Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Ông Bùi Mạnh Q - CBTA.

**\*/ Đại diện Viện kiểm sát nhân thành phố H tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Y - Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 30 tháng 8 năm 2018, Tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố H mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án KDTM về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” thụ lý số: 20/2016/ TLST - KDTM, ngày 10 tháng 12 năm 2016 và theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/QĐXXST – KDTM ngày 25/7/2018, quyết định hoãn phiên Tòa số 10/QĐST – KDTM ngày 14/8/2018, giữa:

**\*/Nguyên đơn:** NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN Đ.

- Trụ sở: 130 P, Quận P, TP. H

**Đại diện theo ủy quyền:** Bà Nguyễn Thị Lan P - Sinh năm 1983

**Chức vụ:** Phó giám đốc ngân hàng TMCP Đ, chi nhánh H.

Địa chỉ: Số 06, đường N, phường L, TP H, tỉnh H,

- Có mặt tại phiên tòa.

**\*/ - Đồng Bị đơn:**

1. Ông Đào Văn C, sinh năm 1974

2. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1976

Đều HKTT: Đội 15, Xã L, TP H, Tỉnh H

- Đều có mặt tại phiên tòa.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ do ngân hàng TMCP Đ cung cấp và lời trình bày của bị đơn, có trong hồ sơ vụ án, cùng diễn biến tại phiên Tòa thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

**Ông Đào Văn C và bà Phạm Thị L** có ký 02 hợp đồng vay vốn Ngân hàng TMCP Đ - CN H ( gọi tắt là **D**), với tổng số vốn là **4.400.000.000 VND** (Bằng chữ: Bốn tỷ bốn trăm triệu đồng chẵn) theo Hợp đồng tín dụng nguyên tắc số 070.14/HĐTD-HY ngày 29/07/2014 và số 098.14/HĐTD-HY ngày 07/08/2014 chi tiết bao gồm những khoản như sau:

### **\* Khoản cấp tín dụng 1:**

- Hợp đồng vay số: K0603/1, ký ngày 29/07/2014
- Số tiền vay: 1.700.000.000 VND ( *Một tỷ bảy trăm triệu đồng chẵn*)
- Lãi suất: 12%/năm
- Thời hạn vay: 11 tháng
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh

### **\*/- Biện pháp đảm bảo: Để đảm bảo cho khoản tín dụng 1:**

**1. Tài sản thứ nhất:** Hộ ông Đào Văn C đã thế chấp tài sản là bất động sản tọa lạc tại **xã L, Huyện T, tỉnh H** thuộc thửa đất số 80, tờ bản đồ 22, theo **Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số V 933390**, do UBND huyện T, tỉnh H cấp ngày 26/06/2003, chủ sở hữu/sử dụng là Hộ ông Đào Văn C theo Hợp đồng thế chấp số 070.14/HĐTC-HY ngày 29/07/2014 để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của **Đào Văn C và Phạm Thị L** tại DongA Bank. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định.

### **\* Khoản cấp tín dụng 2:**

- Hợp đồng vay số: K0030/1LC
- Số tiền vay: 2.700.000.000 VND (*Hai tỷ bảy trăm triệu đồng chẵn*)
- Lãi suất: 12%/năm
- Thời hạn vay: 12 tháng
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động

### **\*/- Biện pháp đảm bảo: Để đảm bảo cho khoản tín dụng 2:**

- **Tài sản thứ hai:** Ông Đào Văn C và bà Phạm Thị L đã thế chấp tài sản là bất động sản tọa lạc tại **Đường 39A, thôn A, xã L, thị xã H** thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ 22, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 003551 do UBND Thị Xã H, Tỉnh H cấp ngày 11/04/2007, chủ sở hữu/sử dụng là Ông Đào Văn C và bà

Phạm Thị L theo Hợp đồng thế chấp số 098.14/HĐTC-HY ngày 07/08/2014. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định.

- Trong quá trình vay, từ ngày 29/07/2014 đến ngày 25/06/2015, Ông Đào Văn C và bà Phạm Thị L chỉ trả được tổng số tiền như sau:

- Vốn: 0 VND
- Lãi trong hạn: 469.733.334 VND
- Lãi quá hạn : 0 VND

Tổng cộng: 469.733.334 VND (*Bốn trăm sáu mươi chín triệu bảy trăm ba mươi ba ngàn ba trăm ba mươi bốn đồng*)

Do Ông Đào Văn C và bà Phạm Thị L vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên từ ngày 30/06/2015 D đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 12/07/2016 Ông Đào Văn C và bà Phạm Thị L còn nợ các khoản sau:

- Vốn: 4.400.000.000 VND
- Lãi trong hạn: 48.600.000 VND
- Lãi quá hạn: 779.800.000 VND

- Tổng cộng: 5.228.400.000 VND (*Năm tỷ hai trăm hai mươi tám triệu bốn trăm ngàn đồng chẵn*)

Ngân hàng D đề nghị Tòa án buộc Ông Đào Văn C và Bà Phạm Thị L trả ngay cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số nợ còn thiếu (gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn, vốn) tính đến ngày 12/07/2016 là 5.228.400.000 VND (*Bằng chữ: Năm tỷ hai trăm hai mươi tám triệu bốn trăm ngàn đồng chẵn*) và tiền lãi phát sinh từ ngày 13/07/2016 đến ngày Ông Đào Văn C và Bà Phạm Thị L thực trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Đ theo lãi suất quá hạn được quy định tại các hợp đồng vay số K0603/1 ngày 29/07/2014 và số K0030/1LC ngày 08/08/2014. Nếu Ông Đào Văn C và Bà Phạm Thị L không thực hiện trả số tiền gốc và lãi trên, thì D được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mãi các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho D

Trường hợp tài sản đảm bảo không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ông Đào Văn C và Bà Phạm Thị L tại D, thì Ông Đào Văn C và Bà Phạm Thị L tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho D. Ông Đào Văn C và Bà Phạm Thị L, bên có quyền và nghĩa vụ liên quan phải chịu mọi chi phí phát sinh.

Trong quá trình điều tra xác minh, thu thập chứng cứ để giải quyết vụ án, ngày 02/5/2018 đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Đ có đơn và tại phiên tòa đã xin rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với khoản cấp tín dụng thứ I cụ thể là:

- Hợp đồng vay số: K0603/1, ký ngày 29/07/2014

- Số tiền vay: 1.700.000.000 VND ( *Một tỷ bảy trăm triệu đồng chẵn*)
- Lãi suất: 12%/năm
- Thời hạn vay: 11 tháng
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh

\*/- Không yêu cầu áp dụng biện pháp đảm bảo cho khoản tín dụng 1 này:

Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông C, bà L phải trả cho Ngân hàng Đ đối với:

\* Khoản cấp tín dụng 2 và biện pháp đảm bảo đối với khoản vay này cụ thể:

1. Buộc Ông Đào Văn C và Bà Phạm Thị L trả cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số nợ còn thiếu của khoản cấp tín dụng 2:

- Hợp đồng vay số: K0030/1LC
- Số tiền vay: 2.700.000.000 VND ( *Hai tỷ bảy trăm triệu đồng chẵn*)
- Lãi suất: 12%/năm.
- Thời hạn vay: 12 tháng.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

Tính đến ngày 30/8/2018 buộc vợ chồng ông C, bà L phải trả cho ngân hàng bao gồm tiền gốc; 2.700.000.000đ, tiền lãi cộng dồn trong hạn: 48.600.000đ, tiền lãi cộng dồn quá hạn: 1.509.300.000đ, tổng cộng gốc và lãi là 4.257.900.000 VND (*Bằng chữ: Bốn tỷ hai trăm năm mươi bảy triệu chín trăm ngàn đồng chẵn*) và tiền lãi phát sinh từ ngày 30/8/2018, đến ngày Ông Đào Văn C và Bà Phạm Thị L thực trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP D theo lãi suất quá hạn được quy định tại hợp đồng vay số K0030/1LC ngày 08/08/2014.

Nếu Ông Đào Văn C và Bà Phạm Thị L không thực hiện trả cho Ngân hàng số tiền trên thì Ngân hàng TMCP D được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mãi các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng, là Tài sản: Ông Đào Văn C và bà Phạm Thị L đã thế chấp tài sản là bất động sản tọa lạc tại **Đường 39A, thôn A, xã L, thị xã H** thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ 22, diện tích 152m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 003551 do UBND Thị Xã H, Tỉnh H cấp ngày 11/04/2007, chủ sở hữu/sử dụng là Ông Đào Văn C và bà Phạm Thị L theo Hợp đồng thế chấp số 098.14/HĐTC-HY ngày 07/08/2014. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định.

Tòa án nhân dân thành phố H đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp của hợp đồng tín dụng này như sau: Diện tích đất 151,1m<sup>2</sup>,

- Phía Bắc: Giáp đường 39A rộng = 06m;
- Phía Nam: Giáp sông C = 2,3m.
- Phía Đông giáp đất ông Mai Xuân B = 22,90m + 3,7m + 5,6m.

- Phía Tây giáp đất bà Hoàng Thị H = 22,80m + 5,80m.

Trên đất có 01 ngôi nhà 04 tầng xây năm 2008.

- 01 ngôi nhà bếp do vợ chồng ông C, bà L xây thêm năm 2017, tường 110cm mái lợp tôn, trần nhựa diện tích 28,3m<sup>2</sup> xây năm 2017. Trên phần bếp xây này có một phần lấn ra bờ sông cửa G có diện tích 11m<sup>2</sup> thuộc đất của nhà nước, do xí nghiệp công trình thủy lợi H quản lý.

Tổng chi phí cho việc đo đạc thẩm định tại chỗ hết 1.409.367đ. Phía ngân hàng đã chi trả số tiền này. Nay Ngân hàng yêu cầu ông C, bà L phải trả cho ngân hàng số tiền chi phí này theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn ông Đào Văn C và bà Phạm Thị L trình bày: Vợ chồng ông, bà có ký 02 hợp đồng vay vốn của Ngân hàng TMCP Đ và có thể chấp tài sản như phía ngân hàng trình bày ở trên. Nhưng do bị vỡ nợ không có khả năng thanh toán, nên vợ chồng ông, bà đề nghị phía ngân hàng Đ tạo điều kiện về mặt thời gian để tìm khách bán tài sản đã thế chấp để lấy tiền trả ngân hàng. Nếu không được thì đề nghị Ngân hàng hỗ trợ cho ông, bà khoảng 300.000.000đ để ông, bà tìm mua chỗ đất khác để ở và sẽ giao lại toàn bộ tài sản đã thế chấp cho phía ngân hàng, để ngân hàng phát mãi thu hồi vốn.

Bà Phạm Thị L và ông Đào Văn C có đơn xin miễn giảm án phí vì lý do làm ăn bị vỡ nợ điều kiện hoàn cảnh kinh tế hiện rất khó khăn được địa phương xác nhận và đề nghị.

### **Tại phiên tòa hôm nay:**

Đại diện theo ủy quyền của ngân hàng TMCP Đ bà Nguyễn Thị Lan P xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đúng như đơn đề nghị ngày 02/5/2018, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với: Hợp đồng vay số: K0603/1, ký ngày 29/07/2014; Số tiền vay: 1.700.000.000 VND (*Một tỷ bảy trăm triệu đồng chẵn*); Lãi suất: 12%/năm; Thời hạn vay: 11 tháng; Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh. Đồng thời không yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, để đảm bảo cho khoản tín dụng này nữa là: Tài sản thứ nhất Hộ ông Đào Văn C đã thế chấp tài sản là bất động sản tọa lạc tại [xã L, Huyện T, tỉnh H](#) thuộc thửa đất số 80, tờ bản đồ 22, theo [Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số V 933390, do UBND huyện T, tỉnh H cấp ngày 26/06/2003](#), chủ sở hữu/sử dụng là Hộ ông Đào Văn C theo Hợp đồng thế chấp [số 070.14/HĐTC-HY ngày 29/07/2014](#) để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Đào Văn C và Phạm Thị L tại DongA Bank Hợp đồng vay số: K0603/1, ký ngày 29/07/2014

Đề nghị Tòa án đình chỉ đối phần yêu cầu trên không xem xét.

Đại diện cho ngân hàng TMCP Đ đề nghị tòa án giải quyết buộc vợ chồng anh Đào Văn C, chị Phạm Thị L phải trả nợ gốc và tiền lãi, phạt lãi chậm trả của Tính đến ngày 30/8/2018 bao gồm tiền gốc; 2.700.000.000đ, tiền lãi cộng dồn trong hạn: 48.600.000đ, tiền lãi cộng dồn quá hạn: 1.509.300.000đ, tổng cộng gốc và lãi là 4.257.900.000 VND (*Bằng chữ: Bốn tỷ hai trăm năm mươi bảy triệu chín trăm*

ngàn đồng chẵn) và tiền lãi phát sinh từ ngày 30/8/2018, đến ngày Ông Đào Văn C và Bà Phạm Thị L thực trả hết nợ cho D theo lãi suất quá hạn được quy định tại hợp đồng số K0030/1LC ngày 08/08/2014.

Nếu Ông Đào Văn C và Bà Phạm Thị L không thực hiện trả cho Ngân Hàng TMCP Đ số tiền trên, thì D được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mãi các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho D, là Tài sản: Ông Đào Văn C và bà Phạm Thị L đã thế chấp tài sản là bất động sản tọa lạc tại **Đường 39A, thôn A, xã L, thị xã H** thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ 22, diện tích 152m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 003551 do UBND Thị Xã H, Tỉnh H cấp ngày 11/04/2007, chủ sở hữu/sử dụng là Ông Đào Văn C và bà Phạm Thị L theo Hợp đồng thế chấp số 098.14/HĐTC-HY ngày 07/08/2014. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H phát biểu ý kiến:** Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn tham gia tố tụng đều đúng theo quy định của bộ luật tố tụng và của pháp luật. Bị đơn anh C còn chưa chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án nhiều lần, nên vi phạm quy định của BLTTDS.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 85, Điều 227, Điều 228, khoản 2 điều 244, Điều 271, Điều 273 của BLTTDS năm 2015; Điều 342, Điều 343, Điều 351, Điều 471 của BLDS năm 2005; Điều 91, 95 luật tổ chức tín dụng năm 2010 của chính phủ quy định về đăng ký giao dịch đảm bảo, Luật thi hành án dân sự và Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

- Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng TMCP Đ đối với khoản vay tín dụng 1 và biện pháp xử lý tài sản đảm bảo.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng TMCP Đ đối với khoản vay tín dụng 2 và biện pháp xử lý tài sản đảm bảo.

Buộc vợ chồng ông Đào Văn C, bà Phạm Thị L phải trả cho ngân hàng TMCP Đ Tổng cộng các khoản vay + Lãi = 4.257.900.000 VND (*Bằng chữ: Bốn tỷ hai trăm năm mươi bảy triệu chín trăm ngàn đồng chẵn*) và tiền lãi phát sinh từ ngày 30/8/2018, đến ngày Ông Đào Văn C và Bà Phạm Thị L thực trả hết nợ cho D theo lãi suất quá hạn được quy định tại hợp đồng vay số K0030/1LC ngày 08/08/2014.

- Trường hợp vợ chồng anh C, chị L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán trả cho ngân hàng TMCP Đ số tiền trên, thì ngân hàng

TMCP Đ có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản đã thế chấp đảm bảo cho khoản tiền vay (Theo Hợp đồng thế chấp số 098.14/HĐTC – HY ngày 07/8/2014 và theo giấy chứng nhận đăng ký giao dịch đảm bảo tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H số thứ tự 1675 ngày 08/8/2014 đối với thửa đất số 189, tờ bản đồ số 22, diện tích 152m<sup>2</sup> tại đường 39A, thôn A, xã L, TP H.

Buộc ông C và bà L phải tháo dỡ phần tường xây lấn chiếm ra bờ sông cửa Gàn 11m<sup>2</sup> để trả lại đất hành lang bờ sông cửa G cho xí nghiệp khai thác công trình thủy lợi H.

- **Về án phí:** Buộc vợ chồng ông C, bà L phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Do vợ chồng ông C, bà L có đơn xin miễn giảm án phí vì điều kiện khó khăn về kinh tế được chính quyền địa phương xác nhận và đề nghị, nên cần miễn giảm 50% tiền án phí cho ông C, bà L.

Buộc vợ chồng ông C, bà L phải chịu Tổng chi phí cho việc đo đạc thẩm định tại chỗ là 1.409.367đ, để trả cho ngân hàng.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào lời khai của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa, nên đã có cơ sở kết luận: Vợ chồng ông Đào Văn C, bà Phạm Thị L và ngân hàng TMCP Đ, đã ký các hợp đồng tín dụng để kinh doanh buôn bán 02 khoản cấp tín dụng:

\* **Khoản cấp tín dụng 1:** Hợp đồng vay số: K0603/1, ký ngày 29/07/2014:

- Số tiền vay: 1.700.000.000 VND (Một tỷ bảy trăm triệu đồng chẵn); Lãi suất: 12%/năm; Thời hạn vay: 11 tháng; Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh.

**\*/- Biện pháp đảm bảo: Để đảm bảo cho khoản tín dụng 1:**

**1. Tài sản thứ nhất:** Hộ ông Đào Văn C đã thế chấp tài sản là bất động sản tọa lạc tại xã L, Huyện T, tỉnh H thuộc thửa đất số 80, tờ bản đồ 22, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số V 933390, do UBND huyện T, tỉnh H cấp ngày 26/06/2003, chủ sở hữu/sử dụng là Hộ ông Đào Văn C theo Hợp đồng thế chấp số 070.14/HĐTC-HY ngày 29/07/2014 để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Đào Văn C và Phạm Thị L tại D. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định.

Trong quá trình điều tra xác minh thu thập chứng cứ để giải quyết vụ án, ngày 02/5/2018 có đơn và tại phiên Tòa hôm nay, ngân hàng TMCP Đ đã rút phần yêu cầu khởi kiện trên, không yêu cầu Tòa án giải quyết. HĐXX xét thấy việc rút một phần yêu cầu này của Ngân hàng TMCP Đ là đúng quy định tại khoản 2 điều 244 – BLTTDS, nên đình chỉ đối với phần này không đặt ra xem xét giải quyết.

Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc: Vợ chồng Ông Đào Văn C và Bà Phạm Thị L trả ngay cho D tổng số nợ chưa trả của khoản cấp tín

dụng 2, nên Hội đồng xét xử sẽ xem xét giải quyết đối với khoản cấp tín dụng 2 và biện pháp đảm bảo bằng tài sản như sau:

- Vợ chồng Ông Đào Văn C và Bà Phạm Thị L phải trả cho D tổng số nợ còn thiếu của khoản cấp tín dụng 2:

- Hợp đồng vay số: K0030/1LC với số tiền vay: 2.700.000.000 VND (*Bằng chữ: Hai tỷ bảy trăm triệu đồng chẵn*); Lãi suất: 12%/năm; Thời hạn vay: 12 tháng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

- Về gốc và lãi Chi tiết cụ thể như sau: Khoản vay theo hợp đồng vay vốn số K0030/1LC, giải ngân ngày 08/08/2014, Số tiền: 2.700.000.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm triệu đồng), Thời hạn 12 tháng, ngày hết hạn: 08/08/2015. Lãi suất trong hạn tại thời điểm ký hợp đồng: 12,0%/năm; lãi suất trong hạn hiện nay: 12,0%/năm. lãi suất quá hạn: Bằng 1,5 lần lãi suất trong hạn. Lãi suất được điều chỉnh 1 tháng/lần. Dư nợ gốc: 2.700.000.000 đồng. Số tiền lãi ông Đào Văn C và bà Phạm Thị L đã thanh toán lãi đến hết ngày 15/06/2015 là: 279.900.000 đồng. Số tiền gốc Ông Đào Văn C và bà Phạm Thị L đã thanh toán là: 0 đồng, dư nợ gốc còn lại là: 2.700.000.000 đồng. Số tiền lãi trong hạn cộng dồn còn phải trả tạm tính đến hết ngày 30/08/2018 = 48.600.000 đồng, số tiền lãi quá hạn cộng dồn còn phải trả tạm tính đến hết ngày 30/08/2018 là = 1.509.300.000 đồng. Số tiền lãi cộng dồn trong hạn và lãi cộng dồn quá hạn của tài khoản trên tính đến ngày 30/08/2018 = 1.557.900.000 đồng. Tổng dư nợ gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn của khoản vay trên còn phải trả tính đến ngày 30/08/2018 là: 4.257.900.000 đồng. (Có bảng kê chi tiết kèm theo). Do đó cần buộc vợ chồng ông C, bà L phải trả cho ngân hàng TMCP Đ số tiền trên.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

Nếu Ông Đào Văn C và Bà Phạm Thị L không thực hiện trả cho ngân hàng TMCP Đ 4.257.900.000 đồng (Bốn tỉ hai trăm năm mươi bảy triệu chín trăm ngàn đồng chẵn) nêu trên thì Ngân hàng TMCP Đ được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp bảo đảm để thu hồi nợ, là bất động sản tọa lạc tại **Đường 39A, thôn A, xã L, thị xã H** thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ 22, diện tích 152m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 003551 do UBND Thị Xã H, Tỉnh H cấp ngày 11/04/2007, chủ sở hữu/sử dụng là Ông Đào Văn C và bà Phạm Thị L theo Hợp đồng thế chấp số 098.14/HĐTC-HY ngày 07/08/2014. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định.

Tòa án nhân dân thành phố H đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ như sau: Diện tích đất 151,1m<sup>2</sup>,

- Phía Bắc: Giáp đường 3 rộng = 06m;
- Phía Nam: Giáp sông C = 2,3m
- Phía Đông giáp đất ông Mai Xuân B = 22,90m + 3,7m + 5,6m
- Phía Tây giáp đất bà Hoàng Thị H = 22,80m + 5,80m.

Trên đất có 01 ngôi nhà 04 tầng xây năm 2008.

- 01 ngôi nhà bếp xây tạm tường 110cm mái lợp tôn, trần nứa diện tích 28,3m<sup>2</sup> xây năm 2017 là tài sản phát sinh trên diện tích đã thế chấp đảm bảo cho ngân hàng đây cũng thuộc tài sản thế chấp đảm bảo.

Buộc vợ chồng ông C, bà L phải dỡ bỏ phần xây lấn ra bờ sông của G có diện tích 11m<sup>2</sup> đất để trả cho xí nghiệp quản lý công trình thủy lợi H.

Buộc vợ chồng ông C, bà L phải nộp 1.409.367đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất thế chấp, để trả cho ngân hàng TMCP Đ.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, nếu ông C, bà L không thi hành trả khoản tiền này cho ngân hàng TMCP Đ thì hàng tháng sẽ phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chậm thi hành.

- **Về án phí:** Do yêu cầu khởi kiện của ngân hàng TMCP Đ được chấp nhận, nên không phải chịu án phí. Do đó cần trả lại cho ngân hàng TMCP Đ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Buộc vợ chồng ông C, bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như sau:  $4.257.900.000 = 112.000.000đ + (257.900.000đ \times 0,1\%) = 114.579.000$  đồng. Do vợ chồng ông C, bà L có đơn xin miễn giảm án phí vì điều kiện khó khăn về kinh tế được chính quyền địa phương xác nhận và đề nghị, nên cần miễn giảm 50% tiền án phí cho ông C, bà L cụ thể là  $114.579.000$  đồng : 2 = 57.289.500đ, còn lại buộc anh C chị L phải nộp là 57.289.500đ.

**Về quyền kháng cáo:** Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên:*

## QUYẾT ĐỊNH

**\*/- Áp dụng:** Điều 342, Điều 343, Điều 351, Điều 355 Điều 471, Điều 474, Điều 475, Điều 476, Điều 478, Điều Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 147, khoản 2 Điều 244, Điều 273 của bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 91, 95 luật tổ chức tín dụng năm 2010 của chính phủ quy định về đăng ký giao dịch đảm bảo và Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về chế độ án phí, lệ phí Tòa án.

### **\*/ Xử:**

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ngân hàng TMCP Đ đối với khoản cấp tín dụng 1: Hợp đồng vay số: K0603/1, ký ngày 29/07/2014; Số tiền vay: 1.700.000.000 VND; Lãi suất: 12%/năm; Thời hạn vay: 11 tháng; Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh và Biện pháp Để đảm bảo cho khoản tín dụng 1 là Hộ ông Đào Văn C đã thế chấp tài sản là bất động sản tọa lạc tại **xã L, Huyện T, tỉnh H** thuộc thửa đất số 80, tờ bản đồ 22, theo **Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số V 933390, do UBND huyện T, tỉnh H cấp ngày 26/06/2003**, chủ sở hữu/sử dụng là Hộ ông Đào Văn C theo Hợp đồng thế chấp **số 070.14/HĐTC-HY ngày 29/07/2014**.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng TMCP Đ đối với khoản tín dụng 2 và biện pháp xử lý tài sản thế chấp đảm bảo. Buộc vợ chồng ông Đào Văn C, bà Phạm Thị L phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ tổng cộng các khoản vay + lãi trong hạn và lãi quá hạn = 4.257.900.000 đồng (Bốn tỉ hai trăm năm mươi bảy triệu chín trăm ngàn đồng chẵn).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

- Trường hợp vợ chồng anh C, chị L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán trả cho ngân hàng TMCP Đ số tiền 4.257.900.000 đồng (Bốn tỉ hai trăm năm mươi bảy triệu chín trăm ngàn đồng chẵn), thì ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản đã thế chấp đảm bảo cho khoản tiền vay (Theo Hợp đồng thế chấp số 098.14/HĐTC – HY ngày 07/8/2014 và theo giấy chứng nhận đăng ký giao dịch đảm bảo **tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H số thứ tự 1675 ngày 08/8/2014 đối với thửa đất số 189, tờ bản đồ số 22, diện tích 152m<sup>2</sup> tại đường 39A, thôn A, xã L, TP H**, chủ sở hữu/sử dụng là Ông Đào Văn C và bà Phạm Thị L cụ thể:

- Phía Bắc: Giáp đường 3 rộng = 06m;
- Phía Nam: Giáp sông C = 2,3m;
- Phía Đông giáp đất ông Mai Xuân B = 22,90m + 3,7m + 5,6m;
- Phía Tây giáp đất bà Hoàng Thị H = 22,80m + 5,80m;

Trên đất có 01 ngôi nhà 04 tầng xây năm 2008 và 01 ngôi nhà bếp xây tường 110cm mái lợp tôn, trần nhựa diện tích 28,3m<sup>2</sup> do vợ chồng ông C, bà L xây năm 2017.

**Buộc ông C và bà L phải tháo dỡ phần tường xây lấn chiếm ra bờ sông C 11m<sup>2</sup> để trả lại đất hành lang bờ sông cửa G cho xí nghiệp khai thác công trình thủy lợi H.**

**( Có sơ đồ kèm theo)**

Buộc vợ chồng ông C, bà L phải nộp 1.409.367đ tiền chi phí đo đạc thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp, để trả cho Ngân hàng TMCP Đ.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, nếu ông C, bà L không thi hành trả khoản tiền này cho ngân hàng, thì hàng tháng sẽ phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chậm thi hành.

**\*/ Về án phí :**

- Hoàn trả lại cho ngân hàng TMCP Đ **56.600.000 đồng ( Năm mươi sáu triệu, sáu trăm nghìn đồng chẵn)** tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số HY/2010/002715 ngày 19/12/2016 của chi cục thi hành án dân sự thành phố H.

- Buộc vợ chồng anh C, chị L phải chịu 57.289.500đ (Năm mươi bảy triệu hai trăm tám mươi chín nghìn, năm trăm đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

**\*/ Về quyền kháng cáo:** Các đương sự có mặt tại phiên Tòa, được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:

- VKSND cùng cấp
- Phòng kiểm tra & THA - TAND tỉnh H.
- Các đương sự.
- Chi cục thi hành án dân sự TP H

- Lưu hồ sơ.