

Bản án số: **14/2018/DS-ST**

Ngày: 23/10/2018

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

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Hoàng Long**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hữu Trọng

Bà Nguyễn Thị Thanh Hà

Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Hoàng Long** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ.

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

Ngày 23 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 14/2018/TLST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2018 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2018/QĐXXST-DS ngày 13/9/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2018/QĐST-DS ngày 27/9/2018 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ngân hàng V (NGÂN HÀNG V)

Địa chỉ : , , Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông HNV - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Bà TTTH - Chức vụ: Giám đốc Trung tâm Quản lý nợ khách hàng cá nhân (theo Giấy ủy quyền số 3.0141.17 ngày 16/01/2017).

Bà TTTH ủy quyền cho ông ĐMH1, bà LTL – Chuyên viên Ngân hàng V (theo Giấy ủy quyền số 3.0141.18 ngày 19/01/2018).

* Bị đơn: 1. Ông ĐVH2, sinh năm

2. Bà NTH3, sinh năm

Đều trú tại: , Huyện Chương Mỹ, Hà Nội.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

01. Ông TXB, sinh năm

02. Bà NTH4, sinh năm (vợ ông TXB)

03. Chị TTNQ, sinh năm (con ông TXB)

04. Cháu TLQ1, sinh năm (con ông TXB)

05. Cháu TTA, sinh năm (con ông TXB).

Đều cư trú tại: , , quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của cháu TLQ1 và cháu TTA là ông TXB, bà NTH4 (bố mẹ đẻ).

06. Ông NTV, sinh năm

07. Bà ĐTH5, sinh năm (vợ ông NTV)

08. Chị NTBH6, sinh năm (con ông NTV)

09. Anh NTT, sinh năm (con ông NTV)

10. Cháu NDHN, sinh năm 2015 (con chị NTBH6).

Người đại diện theo pháp luật của cháu NDHN là chị NTBH6 (mẹ đẻ).

11. Ông NVC – sinh năm 1936 (bố đẻ ông NTV).

Đều cư trú: , , Huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội.

Tại phiên tòa:

Có mặt: Ông ĐMH1 (người đại diện theo ủy quyền của NGÂN HÀNG V), ông TXB, bà NTH4 (vợ ông TXB), ông NTV (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

Những người có đơn xin vắng mặt: Bà NTH4, chị TTNQ, ông NVC, bà ĐTH5, chị NTBH6, anh NTT.

Những người vắng mặt không có lý do: Bị đơn ông ĐVH2, bà NTH3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn - NGÂN HÀNG V (Gọi tắt là Ngân hàng NGÂN HÀNG V) trình bày:*

1. Về thỏa thuận tín dụng và nội dung Hợp đồng tín dụng:

Ngày 25/8/2010, vợ chồng ông ĐVH2 và bà NTH3 ký hợp đồng tín dụng vay vốn tại Ngân hàng V (NGÂN HÀNG V) - Chi nhánh Nguyễn Huệ với tổng số tiền vay là: **4.700.000.000 đồng** (Bốn tỷ bảy trăm triệu đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 234/HĐTD1-NGÂN HÀNG V038/10 ngày 25/08/2010.

Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên.

Lãi suất vay: lãi suất cho vay thả nổi và áp dụng tại từng thời điểm giải ngân, điều chỉnh 06 tháng/lần bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VNĐ kỳ hạn tương ứng với kỳ hạn điều chỉnh lãi suất của NGÂN HÀNG V + biên độ lãi suất tối thiểu 6%/năm và tuân thủ quy định của NHNN/pháp luật. Kỳ điều chỉnh lãi suất trên từng KUNN và/hoặc cách thức xác định lãi suất cho vay tuân thủ và chịu sự điều chỉnh theo chính sách lãi suất của NGÂN HÀNG V tại từng thời kỳ.

Mục đích vay: Thanh toán tiền mua **02** bất động sản tại thôn , huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Phương thức trả nợ:

Trả nợ gốc: Nợ gốc được trả đều trong 60 tháng, được trả vào ngày 05 hàng tháng.

Trả nợ lãi: Từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng, nếu đến hết ngày 05 hàng tháng bên vay không trả hết số nợ lãi thì ngân hàng sẽ chuyển toàn bộ số nợ gốc còn lại sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn của NGÂN HÀNG V tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

2. Về biện pháp bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay theo Hợp đồng tín dụng nêu trên bao gồm:

* *Tài sản 1:* Quyền sử dụng 1001m² đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 9999, tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ xóm Đồng, , huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 9999999999; sổ vào sổ cấp GCN 01133 QSDĐ/452/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 30/12/2001 mang tên hộ ông NTV. Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 0000, quyền số 03.2010 ngày 23/08/2010 và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

* *Tài sản 2:* Quyền sử dụng 58 m² đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 8888, tờ bản đồ số 01 tại địa chỉ: , TP Hà Đông (nay là , quận Hà Đông, TP Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 888888888; sổ vào sổ cấp GCN H-0802 cấp ngày 22/05/2007 đứng tên ông TXB và bà NTH4. Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 1111, quyền số 03.2010, ngày 23/08/2010 và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

3. Quá trình thực hiện hợp đồng:

Thực hiện hợp đồng tín dụng, Ngân hàng NGÂN HÀNG V đã giải ngân số tiền 4.700.000.000 đồng (*Bốn tỷ bảy trăm triệu đồng*) cho ông ĐVH2 và bà NTH3 theo các Khế ước nhận nợ cụ thể như sau:

* *Khế ước nhận nợ số 234.01/KUNNI-NGÂN HÀNG V038/10 ngày 25/08/2010:*

Số tiền vay: 2.000.000.000 đồng (*Hai tỷ đồng*)

Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày 25/08/2010.

Mục đích vay: Thanh toán tiền mua 02 bất động sản tại thôn , huyện Chương Mỹ, Hà Nội.

Lãi suất vay: 17,8%/năm, điều chỉnh 06 tháng/lần bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VNĐ kỳ hạn 06 tháng của NGÂN HÀNG V + biên độ lãi suất tối thiểu 6%/năm phù hợp với chính sách lãi suất của NGÂN HÀNG V và pháp luật.

Phương thức trả nợ:

Trả nợ gốc: Nợ gốc được trả đều trong 60 tháng, được trả vào ngày 05 hàng tháng số tiền là 32.940.000 đồng, ngày trả nợ cuối cùng là 25/08/2015.

Trả nợ lãi: Từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng, nếu đến hết ngày 05 hàng tháng bên vay không trả hết số nợ lãi thì ngân hàng sẽ chuyển toàn bộ số nợ gốc còn lại sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn của NGÂN HÀNG V tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

* *Khế ước nhận nợ số 234.02/KUNNI-NGÂN HÀNG V038/10 ngày 27/08/2010:*

Số tiền vay: 2.700.000.000 đồng (*Hai tỷ, bảy trăm triệu đồng*)

Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày 27/08/2010.

Mục đích vay: Thanh toán tiền mua 02 bất động sản tại thôn , huyện Chương Mỹ, Hà Nội.

Lãi suất vay: 17,8%/năm, điều chỉnh 06 tháng/lần bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VNĐ kỳ hạn 06 tháng của NGÂN HÀNG V + biên độ lãi suất tối thiểu 6%/năm phù hợp với chính sách lãi suất của NGÂN HÀNG V và pháp luật.

Phương thức trả nợ:

Trả nợ gốc: Nợ gốc được trả đều trong 60 tháng, được trả vào ngày 05 hàng tháng, ngày trả nợ cuối cùng là 25/08/2015, số tiền là 45.000.000 đồng.

Trả nợ lãi: Từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng, nếu đến hết ngày 05 hàng tháng bên vay không trả hết số nợ lãi thì ngân hàng sẽ chuyển toàn bộ số nợ gốc còn lại sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn của NGÂN HÀNG V tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ĐVH2 và NTH3 đã trả nợ cho NGÂN HÀNG V tổng cộng số tiền là: 2.397.870.507 đồng. Trong đó bao gồm nợ gốc: 1.253.440.000 đồng, nợ lãi: 1.143.341.427 đồng, lãi phạt: 1.089.080 đồng. Sau đó, ĐVH2 và NTH3 đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết với Ngân hàng NGÂN HÀNG V và vi phạm các nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng nên toàn bộ khoản vay trên bị chuyển nợ quá hạn kể từ ngày 06/02/2012.

Theo đơn khởi kiện tạm tính đến ngày 30/10/2017, ĐVH2 và NTH3 còn nợ NGÂN HÀNG V số tiền tổng cộng là: 10.497.854.193 đồng (*Mười tỷ, bốn trăm chín mươi bảy triệu, tám trăm năm mươi tư ngàn, một trăm chín mươi ba đồng*). Trong đó: Nợ gốc: 3.446.560.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 1.334.437.560 đồng; Nợ lãi quá hạn: 5.716.856.633 đồng.

Đến nay, tạm tính đến ngày 06/9/2018 ĐVH2 và NTH3 còn nợ NGÂN HÀNG V số tiền tổng cộng là: 11.674.975.634 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 3.446.560.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 1.334.437.560 đồng; nợ lãi quá hạn là: 6.893.978.074 đồng.

Sau khi phát sinh nợ quá hạn, NGÂN HÀNG V đã nhiều lần đôn đốc và tạo điều kiện cho ĐVH2 và NTH3 trả nợ cho NGÂN HÀNG V nhưng ĐVH2 và NTH3 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của NGÂN HÀNG V.

3. Quá trình mua bán nợ:

Ngày 19/06/2015, Ngân hàng V (NGÂN HÀNG V) đã bán khoản nợ của ĐVH2, NTH3 cho Công ty VAMC theo Hợp đồng mua bán nợ số 4803/2015/MBN.VAMC2-NGÂN HÀNG V ngày 19/06/2015.

Ngày 19/06/2015, Công ty VAMC đã ký hợp đồng uỷ quyền số 4804/2015/UQ.VAMC2-NGÂN HÀNG V, theo đó VAMC uỷ quyền cho NGÂN HÀNG V có toàn quyền thu hồi nợ đối với khoản vay của ĐVH2, NTH3 đã bán nợ theo Hợp đồng mua bán nợ số 4803/2015/MBN.VAMC2-NGÂN HÀNG V ngày 19/06/2015.

Ngày 23/08/2017, Công ty VAMC đã ký hợp đồng số 9297/UQ1.VAMC-NGÂN HÀNG V sửa đổi, bổ sung hợp đồng uỷ quyền số 4804/2015/UQ.VAMC2-NGÂN HÀNG V ngày 19/06/2015. Theo đó, VAMC uỷ quyền cho NGÂN HÀNG V khởi kiện và Thi hành án để thu hồi nợ đối với khoản vay của khách hàng đã mua bán theo Hợp đồng mua bán nợ số 4803/2015/MBN.VAMC2-NGÂN HÀNG V ngày 19/06/2015.

Ngày 31/7/2018, Ngân hàng V (NGÂN HÀNG V) đã mua lại khoản nợ đã bán cho Công ty VAMC theo Hợp đồng mua bán nợ số 2320/2018/BN.VAMC2-NGÂN HÀNG V.

4. Nội dung yêu cầu khởi kiện: Nay NGÂN HÀNG V đề nghị Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội:

+ Buộc ĐVH2 và NTH3 phải trả cho NGÂN HÀNG V số tiền tạm tính đến hết ngày 06/9/2018 tổng cộng là: 11.674.975.634 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 3.446.560.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 1.334.437.560 đồng; nợ lãi quá hạn là: 6.893.978.074 đồng.

Đề nghị Tòa án tuyên ĐVH2, NTH3 phải tiếp tục chịu lãi, lãi quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký với NGÂN HÀNG V kể từ ngày 07/9/2018 cho đến ngày ông ĐVH2 và bà NTH3 trả hết nợ cho NGÂN HÀNG V.

+ Trong trường hợp ĐVH2 và NTH3 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với NGÂN HÀNG V, đề nghị Tòa án tuyên NGÂN HÀNG V được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản thế chấp cho khoản vay để xử lý, thu hồi nợ, cụ thể bao gồm:

Quyền sử dụng 1001 m² đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 9999, tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ xóm Đồng, , huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 9999999999; số vào sổ cấp GCN 01133 QSDĐ/452/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 30/12/2001 đứng tên hộ gia đình ông NTV.

Quyền sử dụng 58 m² đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 8888, tờ bản đồ số 01 tại địa chỉ , TP Hà Đông (nay là , *quận Hà Đông, TP Hà Nội*) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 8888888888; số vào sổ cấp GCN H-0802 cấp ngày 22/05/2007 đứng tên ông TXB và bà NTH4.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì đề nghị Tòa án tuyên ông ĐVH2 và bà NTH3 phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng V.

** Bị đơn – Ông ĐVH2 có bản tự khai trình bày:*

Ông ĐVH2 thừa nhận, ngày 25/08/2010 vợ chồng ông ĐVH2 và bà NTH3 vay vốn tại Ngân hàng V (NGÂN HÀNG V) - Chi nhánh Nguyễn Huệ với tổng số tiền là: 4.700.000.000 đồng (*Bốn tỷ bảy trăm triệu đồng*) theo Hợp đồng tín dụng số 234/HĐTD1-NGÂN HÀNG V038/10 ngày 25/08/2010.

Thời hạn vay; Lãi suất vay; Mục đích vay; Phương thức trả nợ theo như Hợp đồng tín dụng đã ký.

Ông ĐVH2 thừa nhận, các tài sản bảo đảm cho khoản vay gồm 02 khối tài sản (*tài sản là quyền sử dụng đất mang tên hộ ông NTV và tài sản là quyền sử dụng đất mang tên ông TXB – bà NTH4*) như nguyên đơn trình bày.

Ông ĐVH2 thừa nhận, quá trình thực hiện Hợp đồng, NGÂN HÀNG V đã giải ngân cho vợ chồng ĐVH2, NTH3 số tiền **4.700.000.000** đồng theo 02 Khế ước nhận nợ như đại diện theo ủy quyền của NGÂN HÀNG V trình bày.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ĐVH2, NTH3 đã trả cho NGÂN

HÀNG V bao nhiêu tiền thì vợ chồng ĐVH2, NTH3 không nhớ cụ thể. Theo NGÂN HÀNG V thì vợ chồng ĐVH2, NTH3 đã trả tổng cộng số tiền là: 2.397.870.507 đồng, trong đó trả nợ gốc: 1.253.440.000 đồng, trả nợ lãi: 1.143.341.427 đồng, lãi phạt: 1.089.080 đồng.

Sau đó, do tình hình làm ăn gặp khó khăn nên vợ chồng ĐVH2, NTH3 đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết với NGÂN HÀNG V và vi phạm các nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng nên toàn bộ khoản vay trên đã bị chuyển nợ quá hạn kể từ ngày 06/02/2012.

Theo NGÂN HÀNG V tạm tính đến ngày 30/10/2017, vợ chồng ĐVH2, NTH3 còn nợ số tiền tổng cộng là: 10.497.854.193 đồng (*Mười tỷ, bốn trăm chín mươi bảy triệu, tám trăm năm mươi tư ngàn, một trăm chín mươi ba đồng*), trong đó: Nợ gốc: 3.446.560.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 1.334.437.560 đồng; nợ lãi quá hạn: 5.716.856.633 đồng.

Nay NGÂN HÀNG V khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông trả nợ. Vợ chồng ĐVH2, NTH3 đề nghị phía NGÂN HÀNG V xem xét miễn giảm khoản tiền lãi và tạo điều kiện cho vợ chồng ĐVH2, NTH3 được trả dần khoản tiền gốc.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông TXB, bà NTH4 thống nhất trình bày:*

Ông TXB là con nuôi của mẹ ông ĐVH2. Năm 2010, do ĐVH2 cần vốn để làm ăn nên gia đình bao gồm ông TXB và vợ là bà NTH4 có ủy quyền cho ĐVH2 theo Hợp đồng ủy quyền công chứng số 5132 ngày 05/8/2010 tại Văn phòng Công chứng số 07 Thành phố Hà Nội để ĐVH2 được sử dụng tài sản vay vốn làm ăn là: Quyền sử dụng 58m² đất thuộc thửa đất số 8888, tờ bản đồ số 01 tại địa chỉ , xã Yên Nghĩa, thành phố Hà Đông (nay , *Tổ 17, , quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội*) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 8888888888; số vào sổ cấp GCN H-0802 do UBND Thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây (nay là *quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội*) cấp ngày 22/05/2007 mang tên TXB - NTH4.

Khi ủy quyền, ĐVH2 có nói ủy quyền để ĐVH2 vay vốn làm ăn. Sau khi ủy quyền vợ chồng ông TXB, bà Hồng không biết ĐVH2 thế chấp tài sản của gia đình để vay bao nhiêu tiền tại Ngân hàng, vợ chồng cũng không biết ĐVH2 vay tiền tại Ngân hàng nào. Ngân hàng cũng không trao đổi gì với người có tài sản cho mượn thế chấp để đôn đốc ĐVH2, NTH3 trả nợ Ngân hàng đúng hạn. Ông TXB, bà Hồng đề nghị Tòa án và Ngân hàng đôn đốc ĐVH2 + NTH3 trả nợ cho Ngân hàng hoặc thế chấp tài sản khác của ĐVH2, NTH3 để giải chấp khối tài sản của gia đình và trả lại giấy tờ nhà đất cho vợ chồng ông TXB, bà Hồng.

Ông TXB, bà Hồng đề nghị phía Ngân hàng xem xét giảm khoản tiền lãi và tạo điều kiện cho ĐVH2 được trả dần khoản tiền gốc với Ngân hàng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông NTV, bà ĐTH5, ông NVC và các con ông NTV thống nhất trình bày:*

Ông NTV là anh rể ĐVH2 (*vợ ông NTV là chị gái ĐVH2*). Năm 2010, do ĐVH2 cần vốn để làm ăn nên gia đình bao gồm ông NTV và vợ là ĐTH5, con gái là chị NTBH6, con trai là NTT ủy quyền cho ĐVH2 theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 5133 ngày 05/8/2010 tại Văn phòng Công chứng số 07 Thành phố Hà Nội để

ủy quyền cho ĐVH2 được sử dụng tài sản của gia đình là: Quyền sử dụng 1001m² đất thuộc thửa đất số 9999, tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ xóm Đồng, , huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội mang tên hộ ông NTV. Khi gia đình ủy quyền, ĐVH2 có nói ủy quyền để ĐVH2 vay vốn làm ăn. Sau khi ủy quyền gia đình cũng không biết ĐVH2 thế chấp tài sản của gia đình để vay bao nhiêu tiền tại Ngân hàng, cũng không biết ĐVH2 vay tiền tại Ngân hàng nào. Đến nay gia đình mới biết ĐVH2 thế chấp vay 4.700.000.000 đồng tại NGÂN HÀNG V. Nay, gia đình đề nghị Tòa án và Ngân hàng đơn đốc ĐVH2, NTH3 trả nợ cho Ngân hàng hoặc thế chấp tài sản khác của ĐVH2, NTH3 để giải chấp khối tài sản của gia đình và trả lại gia đình giấy tờ nhà đất và đề nghị phía Ngân hàng xem xét giảm khoản tiền lãi và tạo điều kiện cho ĐVH2 được trả dần khoản tiền gốc với Ngân hàng.

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

+ *Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu vợ chồng ông ĐVH2 và bà NTH3 phải trả cho NGÂN HÀNG V số tiền tạm tính đến hết ngày 06/9/2018 là: 11.674.975.634 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 3.446.560.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 1.334.437.560 đồng; nợ lãi quá hạn là: 6.893.978.074 đồng và buộc vợ chồng ĐVH2, NTH3 phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 07/9/2018; không đồng ý với đề nghị của vợ chồng ĐVH2, NTH3 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về miễn giảm lãi và trả dần gốc và đề nghị được quyền phát mại các tài sản thế chấp trong trường hợp vợ chồng ĐVH2, NTH3 không trả được nợ cho Ngân hàng. Nếu ĐVH2, NTH3 hợp tác với Ngân hàng, phía Ngân hàng sẽ xem xét giảm khoản lãi suất trong quá trình thi hành án.

+ *Ý kiến của ông TXB, bà NTH4 và ông NTV:* Khi ủy quyền cho ông ĐVH2 tài sản của gia đình, nội dung giấy ủy quyền các thành viên trong gia đình chỉ ủy quyền cho ĐVH2 được quyền sử dụng tài sản là quyền sử dụng đất của gia đình để vay vốn ngân hàng chứ không ủy quyền các tài sản trên đất, hợp đồng ủy quyền không thể hiện cụ thể thời hạn ủy quyền, khi định giá tài sản để cho ĐVH2 vay tiền Ngân hàng cũng không trực tiếp đến nơi có tài sản để định giá. Khi cho vay, phía ngân hàng không thông báo cho chủ tài sản thế chấp là tài sản thế chấp để vay bao nhiêu tiền. Do đó, Ngân hàng không được xử lý tài sản trên đất. Đề nghị phía nguyên đơn giảm phần lãi suất cho ĐVH2, NTH3 để ĐVH2, NTH3 có điều kiện trả nợ cho Ngân hàng.

** 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, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đầy đủ 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; 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 nợ*: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu buộc vợ chồng ĐVH2, NTH3 phải thanh toán trả cho NGÂN HÀNG V số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 06/9/2018 là: 11.674.975.634 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 3.446.560.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 1.334.437.560 đồng; nợ lãi quá hạn là: 6.893.978.074 đồng và buộc vợ chồng ĐVH2, NTH3 phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 07/9/2018.

- *Về xử lý tài sản bảo đảm*: Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn được quyền kê biên, phát mại các tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp vợ chồng ĐVH2, NTH3 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ khoản nợ cho NGÂN HÀNG V.

- *Về án phí*: Bị đơn 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 được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên 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]. Nhận định về tố tụng:

[1.1]. Về sự vắng mặt của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa, Chị TTNQ, ông NVC, bà ĐTH5, chị NTBH6, anh NTT có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn ông ĐVH2 và bà NTH3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không có lý do và không có người đại diện tham gia phiên tòa. Căn cứ quy định tại điểm b 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, nghĩa vụ liên quan.

[1.2]. Về tư cách tham gia tố tụng của nguyên đơn:

Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam đã mua lại khoản nợ của ông ĐVH2, bà NTH3 tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (NGÂN HÀNG V) và ủy quyền cho NGÂN HÀNG V khởi kiện yêu cầu ĐVH2, NTH3 trả nợ. Ngày 12 tháng 9 năm 2018, Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng V (NGÂN HÀNG V) xuất trình Hợp đồng mua bán nợ số 2320/2018/BN.VAMC2-NGÂN HÀNG V ngày 31/7/2018 với nội dung: Ngân hàng V (NGÂN HÀNG V) đã mua lại khoản nợ đã bán theo Hợp đồng mua bán nợ số 4803/2015/MBN.VAMC2-NGÂN HÀNG V ngày 19/6/2015. Do đó, các quyền và nghĩa vụ của Nguyên đơn (*Công ty Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam mà Đại diện ủy quyền khởi kiện là Ngân hàng V*) trước đây được chuyển giao lại cho Ngân hàng V (NGÂN HÀNG V).

[1.3]. Về thẩm quyền giải quyết:

Ngân hàng V (NGÂN HÀNG V) khởi kiện yêu cầu vợ chồng ĐVH2, NTH3 thanh toán khoản nợ đã vay mua nhà để ở. Quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp dân sự liên quan đến hợp đồng tín dụng nên việc thụ lý, giải quyết của Tòa án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Bị đơn - ĐVH2, NTH3 cư trú tại xã Tiên Phương, huyện Chương Mỹ nên theo quy định tại điểm b 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.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Xét yêu cầu về quan hệ tín dụng và nghĩa vụ thanh toán nợ:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Ngân hàng V (NGÂN HÀNG V) và bên vay là ĐVH2, NTH3 đều thừa nhận toàn bộ nội dung thỏa thuận tín dụng theo Hợp đồng tín dụng số 234/HĐTD1-NGÂN HÀNG V038/10 ngày 25/08/2010 với số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng là 4.700.000.000 đồng (*Bốn tỷ bảy trăm triệu đồng*). ĐVH2 thừa nhận đã được NGÂN HÀNG V giải ngân số tiền vay theo 02 khế ước nhận nợ gồm: Khế ước nhận nợ số 234.01/KUNN1-NGÂN HÀNG V038/10 ngày 25/08/2010 số tiền giải ngân là 2.000.000.000 đồng và Khế ước nhận nợ số 234.02/KUNN1-NGÂN HÀNG V038/10 ngày 27/08/2010 số tiền giải ngân là 2.700.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 234/HĐTD1-NGÂN HÀNG V038/10 ngày 25/08/2010 và 02 Khế ước nhận nợ đều được các bên thừa nhận, các bên tự nguyện thỏa thuận ký kết, Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ có hình thức và nội dung phù hợp quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành. Bên vay là ĐVH2, NTH3 đã vi phạm thỏa thuận đã ký kết trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ. Theo đó NGÂN HÀNG V khởi kiện buộc bên vay là ĐVH2, NTH3 phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền gốc còn nợ và tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn phát sinh trên số nợ gốc là có căn cứ nên được chấp nhận.

ĐVH2 thừa nhận khoản tiền gốc đã vay là 4.700.000.000 đồng nhưng ĐVH2 không nhớ vợ chồng đã trả cho NGÂN HÀNG V tiền gốc và lãi là bao nhiêu. Việc NGÂN HÀNG V khởi kiện yêu cầu tính đến ngày 30/10/2017 vợ chồng ĐVH2, NTH3 đã trả cho NGÂN HÀNG V tổng cộng số tiền là 2.397.870.507 đồng, trong đó bao gồm nợ gốc 1.253.440.000 đồng, nợ lãi 1.143.341.427 đồng, lãi phạt 1.089.080 đồng. Số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 30/10/2017 là 10.497.854.193 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 3.446.560.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 1.334.437.560 đồng; nợ lãi quá hạn là 5.716.856.633 đồng. Ông ĐVH2 đề nghị Tòa án kiểm tra việc tính toán khoản tiền gốc và khoản tiền lãi do NGÂN HÀNG V tính toán để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ĐVH2.

Xét số tiền ĐVH2, NTH3 còn nợ NGÂN HÀNG V: Theo các tài liệu do nguyên đơn xuất trình là các Bảng kê chi tiết đối với khoản lãi trong hạn và lãi quá hạn thể hiện tính đến hết ngày 06/9/2018 ĐVH2 và NTH3 đã trả cho NGÂN HÀNG V số tiền là 2.397.870.507 đồng. Trong đó đã trả nợ gốc 1.253.440.000 đồng, trả lãi 1.143.341.427 đồng, lãi phạt 1.089.080 đồng. Số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 06/9/2018 vợ chồng ĐVH2, NTH3 còn nợ NGÂN HÀNG V số tiền tổng cộng là 11.674.975.634 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 3.446.560.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 1.334.437.560 đồng; nợ lãi quá hạn là: 6.893.978.074 đồng. Các số liệu về khoản tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn do NGÂN HÀNG V xuất trình là chính xác. Do vậy, buộc vợ chồng ĐVH2, NTH3 phải có nghĩa vụ trả cho NGÂN HÀNG V số

tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 06/9/2018 số tiền tổng cộng là 11.674.975.634 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 3.446.560.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 1.334.437.560 đồng; nợ lãi quá hạn là: 6.893.978.074 đồng. ĐVH2, NTH3 phải tiếp tục chịu lãi theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 07/9/2018 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc cho NGÂN HÀNG V.

[2.2]. Xét giá trị pháp lý của các Hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay và phạm vi tài sản bảo đảm:

Hợp đồng thế chấp số công chứng 0000, quyền số 03.2010 ngày 23/08/2010 tại Văn phòng công chứng số 7 Thành phố Hà Nội giữa bên ký thế chấp là ông NTV, bà ĐTH5, chị NTBH6, anh NTT do ông ĐVH2 là người đại diện theo ủy quyền, tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng 1001m² đất (*Trong đó: 300m² đất ở, 701m² đất vườn*) thuộc thửa đất số 9999, tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ xóm Đồng, , huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 9999999999; số vào sổ cấp GCN 01133 QSDĐ/452/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 30/12/2001 mang tên hộ ông **NTV**.

Hợp đồng thế chấp số công chứng 1111, quyền số 03.2010 ngày 23/08/2010 tại Văn phòng công chứng số 7 Thành phố Hà Nội giữa bên ký thế chấp là ông TXB, bà NTH4 do ông ĐVH2 là người đại diện theo ủy quyền, tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng 58m² đất thuộc thửa đất số 8888, tờ bản đồ số 01 tại địa chỉ: , , quận Hà Đông, TP Hà Nội (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 8888888888; số vào sổ cấp GCN H-0802 do UBND quận Hà Đông, TP Hà Nội cấp ngày 22/05/2007) đứng tên ông **TXB** và bà **NTH4**.

Tổng giá trị tài sản bảo đảm (02 khối tài sản) theo định giá khi cho vay được thể hiện trong 02 biên bản định giá là 6.717.800.000 đồng. Trong đó: Giá trị định giá đối với khối tài sản mang tên hộ ông NTV là 4.603.800.000 đồng; giá trị định giá đối với khối tài sản mang tên ông TXB, bà NTH4 là 2.114.000.000 đồng.

Tỷ lệ thực tế giải ngân là 4.700.000.000 đồng được phân bổ theo từng khối tài sản bảo đảm như sau: Tài sản mang tên hộ ông NTV được giải ngân thực tế 3.222.660.000 đồng; tài sản mang tên ông TXB, bà NTH4 được giải ngân thực tế 1.477.340.000 đồng.

Ông NTV và ông TXB và bà NTH4 cho rằng khi ký hợp đồng ủy quyền cho ông ĐVH2 thì các ông chỉ ủy quyền cho ĐVH2 được quyền thế chấp quyền sử dụng đất chứ không ủy quyền thế chấp tài sản trên đất, khi thế chấp, ĐVH2 đã thế chấp cả tài sản gắn liền với đất là không đúng. Xét ý kiến của ông NTV và ông TXB đưa ra thì thấy: Trong 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông NTV và gia đình ông TXB không thể hiện tài sản trên đất, không đăng ký tài sản trên đất, nội dung ủy quyền theo 02 Hợp đồng ủy quyền nêu “*Bên B được toàn quyền quản lý, sử dụng, thế chấp toàn bộ diện tích thửa đất nói trên để vay vốn Ngân hàng...*”. Khi ký hợp đồng ủy quyền thì trên đất của gia đình ông NTV và gia đình ông TXB cũng đã có công trình trên đất; tại khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp có nêu “*Bên thế chấp là chủ sử dụng hợp pháp tài sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, không thể hiện nội dung thế chấp tài sản gắn liền với đất nên ông ĐVH2 khi ký hợp đồng thế chấp không vượt quá phạm vi được ủy quyền.

Theo 02 Biên bản định giá ngày 23/8/2010 đối với khối tài sản của gia đình ông NTV và tài sản của gia đình ông TXB, bà NTH4 thể hiện: Tại mục 1 của 02 Biên bản định giá nêu về đặc điểm của tài sản thế chấp không thể hiện việc định giá các tài sản trên đất, chỉ thể hiện định giá tài sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, tài sản được nêu trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp chỉ thể hiện quyền sử dụng đất mà không thể hiện tài sản trên đất. Tài sản mang tên hộ ông NTV được định giá là 4.603.800.000 đồng, tài sản mang tên ông TXB, bà NTH4 được định giá là 2.114.000.000 đồng. Tổng giá trị định giá của 02 khối tài sản là 6.717.800.000 đồng. Tại khoản 8 Điều 1 của Hợp đồng tín dụng và mục 7 của 02 khế ước nhận nợ đều nêu rõ “Tổng giá trị tài sản bảo đảm: 6.717.800.000 đồng” trùng khớp với giá trị định giá quyền sử dụng đất đối với 02 khối tài sản bảo đảm. Hợp đồng thế chấp: Tại phần tiêu đề của Hợp đồng thế chấp thể hiện “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” không thể hiện tài sản gắn liền với đất. Tại điểm 2 Điều 1 của 02 Hợp đồng thế chấp nêu: Đối với tài sản của ông TXB, bà Hồng “2. Các bên nhất trí rằng tài sản này bảo đảm cho dư nợ cao nhất của bên vay tại NGÂN HÀNG V là 2.114.000.000 đồng.” trùng khớp với giá trị tài sản định giá là quyền sử dụng đất của gia đình ông TXB, bà Hồng; Đối với tài sản hộ gia đình ông NTV “2. Các bên nhất trí rằng tài sản này bảo đảm cho dư nợ cao nhất của bên vay tại NGÂN HÀNG V là 4.603.800.000 đồng.” trùng khớp với giá trị tài sản định giá là quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông NTV.

Từ những phân tích nêu trên, nguyên đơn cho rằng tài sản thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là không có cơ sở để chấp nhận.

Tại điểm b khoản 12 và khoản 19 Điều 1 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 quy định “12. *Trường hợp bên thế chấp hoặc người thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp (sau đây gọi là người đã đầu tư vào tài sản thế chấp), nhưng không dùng phần tài sản tăng thêm do đầu tư để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự thì giải quyết như sau: a) Trường hợp phần tài sản tăng thêm do đầu tư có thể tách rời khỏi tài sản thế chấp mà không làm mất hoặc giảm giá trị của tài sản thế chấp thì khi xử lý tài sản bảo đảm người đã đầu tư vào tài sản thế chấp có quyền tách phần tài sản tăng thêm do đầu tư ra khỏi tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. b) Trường hợp phần tài sản tăng thêm do đầu tư không thể tách rời khỏi tài sản thế chấp hoặc nếu tách rời sẽ làm mất hoặc giảm giá trị của tài sản thế chấp thì người đã đầu tư vào tài sản thế chấp không được tách phần tài sản tăng thêm do đầu tư ra khỏi tài sản thế chấp, nhưng khi xử lý tài sản thế chấp thì người đã đầu tư vào tài sản thế chấp được ưu tiên thanh toán phần giá trị tăng thêm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*” 19. “*Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản gắn liền với đất được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Các bên có quyền tự thỏa thuận hoặc thông qua tổ chức có chức năng thẩm định giá tài sản để có cơ sở xác định giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được thanh toán trước cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác...*”

Như vậy, trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Phần giá trị tài sản gắn liền với đất (giá trị các tài sản trên đất) được ưu tiên thanh toán cho chủ sở hữu các tài sản gắn liền với đất.

[2.3]. Xử lý tài sản thế chấp:

Việc xử lý tài sản thế chấp được các bên (*Bên thế chấp và Bên nhận thế chấp*) thỏa thuận và tự nguyện ký kết được quy định tại Điều 4 của Hợp đồng thế chấp.

Do vậy, trường hợp vợ chồng ông ĐVH2, bà NTH3 không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ khoản nợ cho NGÂN HÀNG V, NGÂN HÀNG V có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ gốc, nợ lãi (*lãi trong hạn, lãi quá hạn*) theo tỷ lệ phân bổ đối với từng tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, cụ thể là:

+ Quyền sử dụng 1001m² đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 9999, tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ xóm Đồng, , huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 9999999999; số vào sổ cấp GCN 01133 QSDĐ/452/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 30/12/2001 mang tên hộ ông NTV.

Để thu hồi số tiền nợ: Tạm tính đến hết ngày 06/9/2018 là: 8.005.207.867 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 2.363.210.862 đồng; lãi trong hạn là 914.986.925 đồng; lãi quá hạn là 4.727.010.081 đồng.

+ Quyền sử dụng 58m² đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 8888, tờ bản đồ số 01 tại địa chỉ: , TP Hà Đông (nay là , quận Hà Đông, TP Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 8888888888; số vào sổ cấp GCN H-0802 cấp ngày 22/05/2007 đứng tên ông TXB và bà NTH4.

Để thu hồi số tiền nợ: Tạm tính đến hết ngày 06/9/2018 là: 3.669.767.767 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 1.083.349.138 đồng; lãi trong hạn là 419.450.635 đồng; lãi quá hạn là 2.166.967.993 đồng.

Tại khoản 3 Điều 4 của cả 02 Hợp đồng thế chấp đã nêu rõ: *“Toàn bộ tiền bán tài sản thế chấp phải được chuyển cho NGÂN HÀNG V. Tiền bán tài sản thế chấp được sử dụng để thanh toán nghĩa vụ của Bên vay đối với NGÂN HÀNG V sau khi trừ đi chi phí bảo quản, định giá và bán tài sản và các chi phí cần thiết khác có liên quan để xử lý tài sản thế chấp (NGÂN HÀNG V sẽ khấu trừ luôn các khoản tiền này khi bán tài sản thế chấp). Nếu tiền bán còn thừa thì trả lại cho bên thế chấp; nếu tiền bán còn thiếu thì Bên vay sẽ phải tiếp tục trả phần còn thiếu cho NGÂN HÀNG V”*. Do vậy, khi xử lý tài sản thế chấp đối với các khối tài sản thế chấp thì toàn bộ tiền bán tài sản thế chấp sau khi thanh toán cho chủ sở hữu các tài sản trên đất sẽ được chuyển cho NGÂN HÀNG V để NGÂN HÀNG V xử lý thu hồi nợ.

[2.4]. Về nghĩa vụ bàn giao tài sản thế chấp trong trường hợp bên vay không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ khoản nợ.

Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ:

+ Trên thửa đất số 9999 tờ bản đồ số 03 diện tích 1001m² đất có địa chỉ tại: xóm Đồng, , huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội có vợ chồng ông NTV, bà ĐTH5,

ông NVC, anh NTT, chị NTBH6, cháu NDHN đang sinh sống trên đất. Theo đó ông NTV, bà Hiên, ông Căn, anh Thìn, chị NTBH6, cháu Nguyên cùng những người đang sinh sống trên thửa đất (nếu có phát sinh) có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

+ Trên thửa đất số 8888 tờ bản đồ số 01 diện tích 58m² đất có địa chỉ tại: , TP Hà Đông (nay là , quận Hà Đông, TP Hà Nội) có ông TXB, bà NTH4, chị TTNQ, cháu TLQ1, cháu TTA đang sinh sống trên đất. Theo đó ông TXB, bà Hồng, chị Quỳnh, cháu Quyên, cháu Anh cùng những người đang sinh sống trên thửa đất (nếu có phát sinh) 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, ông ĐVH2, bà NTH3 phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho NGÂN HÀNG V (NGÂN HÀNG V).

[3]. Về án phí,

Ông ĐVH2, bà NTH3 phải chịu 119.674.967 đồng án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán trả NGÂN HÀNG V (NGÂN HÀNG V).

Ngân hàng NGÂN HÀNG V được chấp nhận yêu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền 59.000.000 đồng dự phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 30, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 124, 342, 343, 355, 357, 471, 474, 476 và các Điều từ 715 đến 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ các Điều 113, 130 Luật Đất đai năm 2003;

- Căn cứ các Điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ 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 của Chính phủ 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 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của NGÂN HÀNG V (NGÂN HÀNG V) đối với ông ĐVH2, bà NTH3 về yêu cầu trả nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn và quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

2. Buộc ông ĐVH2, bà NTH3 phải trả cho NGÂN HÀNG V (NGÂN HÀNG V) tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 06/9/2018 là: 11.674.975.634 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 3.446.560.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 1.334.437.560 đồng; nợ lãi quá hạn là: 6.893.978.074 đồng.

Ông ĐVH2, bà NTH3 phải tiếp tục chịu lãi theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 07/9/2018 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho NGÂN HÀNG V (NGÂN HÀNG V) .

3. Trong trường hợp ông ĐVH2, bà NTH3 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, NGÂN HÀNG V (NGÂN HÀNG V) có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý các tài sản thế chấp sau đề

thu hồi nợ:

- Quyền sử dụng 1001m² đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 9999, tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ xóm Đồng, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 9999999999; số vào sổ cấp GCN 01133 QSDĐ/452/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 30/12/2001 đứng tên hộ gia đình ông NTV.

Theo đó ông NTV, bà ĐTH5, ông NVC, anh NTT, chị NTBH6, cháu NDHN cùng những người đang sinh sống trên thửa đất (nếu có phát sinh) có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

- Quyền sử dụng 58m² đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 8888, tờ bản đồ số 01 tại địa chỉ, TP Hà Đông (nay là, quận Hà Đông, TP Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 888888888; số vào sổ cấp GCN H-0802 do UBND thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây (nay là quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội) cấp ngày 22/05/2007 đứng tên ông TXB và bà NTH4.

Theo đó, ông TXB, bà NTH4, chị TTNQ, cháu TLQ1, cháu TTA cùng những người đang sinh sống trên thửa đất (nếu có phát sinh) có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm sau khi thanh toán cho chủ sở hữu giá trị các tài sản trên đất sẽ được chuyển cho NGÂN HÀNG V (NGÂN HÀNG V). Số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm được sử dụng để thanh toán nghĩa vụ của ông ĐVH2, bà NTH3 đối với NGÂN HÀNG V (NGÂN HÀNG V) sau khi trừ đi chi phí bảo quản, định giá và phát mại tài sản và các chi phí cần thiết khác có liên quan để xử lý tài sản thế chấp. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm còn thừa thì NGÂN HÀNG V (NGÂN HÀNG V) sẽ trả lại cho bên thế chấp. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ông ĐVH2, bà NTH3 phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho NGÂN HÀNG V.

4. Về án phí:

Ông ĐVH2, bà NTH3 phải chịu **119.674.976** đồng (*Một trăm mười chín triệu, sáu trăm bảy mươi bốn nghìn, chín trăm bảy sáu đồng*) án phí Dân sự sơ thẩm.

NGÂN HÀNG V được hoàn trả số tiền 59.000.000 đồng (*Năm mươi chín triệu đồng*) dự phí đã nộp (*theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2015/0003376 ngày 15/5/2018*) tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 cũng có thể 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 được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Về quyền kháng cáo:

NGÂN HÀNG V (NGÂN HÀNG V), ông NTV, ông TXB, bà NTH4 có quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt (ông ĐVH2, bà NTH3, chị TTNQ, ông NVC, bà ĐTH5, chị NTBH6, anh NTT) có quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết 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**

