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: **05**/2023/KDTM-ST
Ngày: 08/02/2023
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng".*

Nh©n 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 Phạm Tiến L

Bà Nguyễn Thị H

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đỗ Thị L – Thư ký Tòa án.

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

Ngày **08** tháng **02** năm **2023**, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh Thương mại thụ lý số 36/2022/TLST–KDTM ngày 13/10/2022 về *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng".* Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2022/QĐST-KDTM ngày 16/12/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 39/2022/QĐST- KDTM ngày 29/12/2022 giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Ngân hàng A (A).

Địa chỉ: Số 191 B, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Hồ Hùng A -** Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: **Bà Phạm Thị N -** Chức danh: Giám đốc Xử lý nợ *(Theo Quyết định ủy quyền số 1218/2017/QĐ-HĐQT ngày 27/9/2017).*

Bà Phạm Thị N ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H; ông Phạm Viết T, bà Hoàng Thị P *(Theo Giấy ủy quyền số 437-03/2022/UQ-TCB ngày 27/6/2022).*

**** Bị đơn***:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980 – Chủ hộ kinh doanh NGUYỄN VĂN T.

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1981

Cùng trú tại: Số nhà 66, tổ 1, tổ dân phố B, thị trấn X, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

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

1. Bà Bùi Thị Ng, sinh năm 1950.

Nơi đăng ký HKTT: Số nhà 70, tổ 1, tổ dân phố B, thị trấn X, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội

2. Anh Nguyễn Thành L, sinh năm 2000 *(con ông T + bà B)*

3. Anh Nguyễn Nhật M, sinh năm 2008 *(con ông T + bà B)*

Người đại diện theo pháp luật của anh Nguyễn Nhật M: Ông Nguyễn Văn T – bà Nguyễn Thị B (bố mẹ đẻ).

Cùng trú tại: Số nhà 66, tổ 1, tổ dân phố B, thị trấn X, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa:

+ Bà Hoàng Thị P là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A. *Có mặt.*

+ Bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. *Đều vắng mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày tại phiên hòa giải và tại phiên tòa. Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn - Ngân hàng A – Bà Hoàng Thị Phương trình bày:*

Về Hợp đồng tín dụng: Ngày 12/5/2014, ông Nguyễn Văn T là chủ Hộ kinh doanh NGUYỄN VĂN T và vợ là bà Nguyễn Thị B với Ngân hàng A – Chi nhánh Hà Tây – Phòng giao dịch Nhuệ Giang *(gọi tắt là Ngân hàng A)* ký Hợp đồng tín dụng số 3197/HĐTD-VAY MÓN HKD/TH-TN/TCB/HTY-NGG với nội dung: Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị B vay Ngân hàng A số tiền là: 300.000.000 đồng *(Bằng chữ: Ba trăm triệu đồng)*; *mục đích vay:* Hộ kinh doanh vay món; *thời hạn vay:* Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngay 15/5/2014 đến ngày 15/5/2019.

Lãi suất vay: Lãi suất vay áp dụng cho khoản vay giải ngân lần đầu tiên trong thời gian từ ngày 15/5/2014 đến ngày 15/6/2014 là 10,99 %/ năm.

Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 01 tháng/lần vào các ngày 15 hàng tháng và bằng lãi suất cơ sở trung hạn cộng (+) biên độ 4,66%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được A quy định theo từng thời kỳ, từng đối tượng khách hàng, tương ứng với thời điểm điều chỉnh lãi suất.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng, ngày 15/5/2014, Ngân hàng A đã giải ngân cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị B số tiền 300.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 3197.

Tài sản bảo đảm: Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng của ông T, bà B tại Ngân hàng A là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 50 tại địa chỉ: khu Bùi Xá, thị trấn X, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 208120, số vào sổ cấp GCN:*

00663 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/8/2012) mang tên Bà Bùi Thị Ng.

Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba công chứng số 0316.2014/TC-ĐĐ/TCB ngày 14/5/2014 tại Văn phòng công chứng Đông Đô, Thành phố Hà Nội.

Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 15/5/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông T, bà B đã không thực hiện trả nợ theo đúng cam kết. Ngân hàng đã gửi nhiều thông báo, công văn yêu cầu ông T, bà B thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng ông T, bà B không thực hiện nên khoản nợ của ông T, bà B đã bị chuyển sang nợ quá hạn. Ngân hàng A đã quyết định thu hồi toàn bộ khoản nợ của ông T, bà B tại Ngân hàng A.

Dư nợ của ông T, bà B tại Ngân hàng A tạm tính đến hết ngày 08/02/2023 tổng số tiền là: 838.814.929 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 294.994.652 đồng; nợ lãi trong hạn là: 90.718.984 đồng; nợ lãi quá hạn là: 337.049.444 đồng; nợ lãi phạt chậm trả là: 116.051.849 đồng.

Ông T, bà B phải thanh toán cho Ngân hàng A tiền phạt vi phạm hợp đồng số tiền là: 24.000.000 đồng *(tương đương với 8% giá trị Hợp đồng)* theo quy định tại Điểm 15.4.1 của Hợp đồng tín dụng số 3197/HĐTD-VAY MÓN HKD/TH-TN/TCB/HTY-NGG ngày 12/5/2014.

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

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị B phải thanh toán cho Ngân hàng A khoản tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 08/02/2023 (ngày xét xử sơ thẩm) với tổng số tiền là: 838.814.929 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 294.994.652 đồng; nợ lãi trong hạn là: 90.718.984 đồng; nợ lãi quá hạn là: 337.049.444 đồng; nợ lãi phạt chậm trả là: 116.051.849 đồng.

Buộc ông T, bà B phải tiếp tục phải thanh toán các khoản nợ lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ kể từ ngày 09/02/2023 cho đến khi ông T, bà B thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng A.

Buộc ông T, bà B phải thanh toán cho Ngân hàng A khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng với số tiền là: 24.000.000 đồng *(tương đương với 8% giá trị Hợp đồng)* theo quy định tại Điểm 15.4.1 của Hợp đồng tín dụng số 3197/HĐTD-VAY MÓN HKD/TH-TN/TCB/HTY-NGG ngày 12/5/2014.

Kể từ ngày Quyết định/Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông T, bà B không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh cho Ngân hàng A, Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền tiến hành

kê biên, phát mại tài sản bảo đảm 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 T, bà B đối với Ngân hàng A. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông T, bà B vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng A.

** Tại bản tự khai, lời trình bày tại phiên hòa giải. Bị đơn – Ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Ông Nguyễn Văn T thừa nhận, ngày 12/5/2014, ông T là chủ Hộ kinh doanh NGUYỄN VĂN T và vợ là bà Nguyễn Thị B với Ngân hàng A ký Hợp đồng tín dụng số 3197/HĐTD-VAY MÓN HKD/TH-TN/TCB/HTY-NGG với nội dung: Vợ chồng ông vay Ngân hàng A số tiền là 300.000.000 đồng. Thời hạn vay, lãi suất vay, mục đích vay như người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A trình bày.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng A đã giải ngân cho vợ chồng ông số tiền 300.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 3197 ngày 15/5/2014.

Tài sản bảo đảm: Tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông T, bà B tại Ngân hàng A là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 50 tại địa chỉ: khu Bùi Xá, thị trấn X, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 208120, số vào sổ cấp GCN: 00663 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/8/2012)* mang tên Bà Bùi Thị Ng. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba 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 chỉ mới thanh toán được 01 kỳ gốc và lãi. Sau đó do gặp khó khăn trong kinh doanh dẫn đến không trả được tiền gốc và lãi cho Ngân hàng A.

Trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A, ông đề nghị Ngân hàng A cho vợ chồng ông trả dần khoản nợ gốc và miễn toàn bộ lãi.

Tại thời điểm hiện nay những người đang sinh sống trên đất: Vợ chồng ông (Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị B) và con Nguyễn Thành L, sinh năm 2000; Nguyễn Nhật M, sinh năm 2008; trên tài sản thế chấp hiện này gồm 01 nhà cấp 4. Từ khi thế chấp đến nay thì vợ chồng ông làm thêm 01 phòng ở và bếp và làm mái tôn.

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

+ Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị B phải trả khoản lãi phạt tính đến hết ngày 08/02/2023 với số tiền là: 116.051.849 đồng và khoản lãi phạt phát sinh từ ngày 09/02/2023 cho đến khi ông T, bà B thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng A. Đồng thời Ngân hàng A xin rút yêu cầu ông T, bà B phải trả khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng số tiền là 24.000.000 đồng.

Sau khi rút các khoản tiền phạt, Ngân hàng A yêu cầu ông T, bà B phải thanh toán cho Ngân hàng A tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 08/02/2023 là: **722.763.080** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 294.994.652 đồng; nợ lãi trong hạn là: 90.718.984 đồng; nợ lãi quá hạn là: 337.049.444 đồng.

Kể từ ngày 09/02/2023, ông T, bà B phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ đã ký cho đến khi ông T, bà B thanh toán xong khoản nợ. Trong trường hợp ông T, bà B không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng A, Ngân hàng A có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

**** 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 thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; bị đơn và 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, bị đơn 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 Hội đồng xét xử chấp nhận đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về khoản tiền phạt chậm trả lãi và khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng của Ngân hàng A và đình chỉ yêu cầu của Ngân hàng A đối với khoản tiền này. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A về việc Ngân hàng A yêu cầu ông T, bà B phải thanh toán toàn bộ khoản tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 08/02/2023 là: **722.763.080** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 294.994.652 đồng; nợ lãi trong hạn là: 90.718.984 đồng; nợ lãi quá hạn là: 337.049.444 đồng.

Kể từ ngày 09/02/2023, ông T, bà B phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ cho đến khi ông T, bà B thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng A.

- *Về xử lý tài sản bảo đảm:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng A về việc Ngân hàng A 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 T, bà B không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng A.

- *Về án phí:* Bị đơn là ông T, bà B phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với nghĩa vụ phải thanh toán cho Ngân hàng A theo quy

định của pháp luật. Nguyên đơn (Ngân hàng A) 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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1.]. Về tố tụng:

[1.1]. Về thẩm quyền giải quyết:

Ngày 12/5/2014, giữa Ngân hàng A với ông Nguyễn Văn T là chủ Hộ kinh doanh NGUYỄN VĂN T và vợ là bà Nguyễn Thị B ký Hợp đồng tín dụng số: 3197/HĐTD-VAY MÓN HKD/TH-TN/TCB/HTY-NGG với nội dung: Ông T, bà B vay Ngân hàng A số tiền **300.000.000** đồng *(Bằng chữ: Ba trăm triệu đồng)*. Thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng A đã giải ngân cho ông T, bà B số tiền 300.000.000 đồng bằng Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 3197 ngày 15/5/2014.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông T, bà B đã vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ đã ký. Ngân hàng A khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ yêu cầu ông T, bà B phải thanh toán khoản tiền còn nợ. Bị đơn là ông T, bà B có hộ khẩu thường trú tại: tổ dân phố Bùi Xá, thị trấn X, 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.

[1.2]. Về sự vắng mặt của bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt không có lý do tại phiên tòa, đây là phiên tòa lần thứ hai. 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 những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[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 A và bên vay là ông Nguyễn Văn T là chủ Hộ kinh doanh NGUYỄN VĂN T đều xác nhận toàn bộ nội dung thỏa thuận tín dụng theo Hợp đồng tín dụng số: 3197/HĐTD-VAY MÓN HKD/TH-TN/TCB/HTY-NGG ngày 12/5/2014 với số tiền vay là **300.000.000** đồng. Về số tiền ông T, bà B đã được Ngân hàng A giải ngân theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ ông Nguyễn Văn T thừa nhận.

[2.2]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ và nghĩa vụ thanh toán nợ: Hợp đồng tín dụng số: 3197/HĐTD-VAY MÓN HKD/TH-TN/TCB/HTY-NGG ngày 12/5/2014; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số số 3197 ngày 15/5/2014 được các bên tự nguyện thỏa thuận ký kết, có nội dung và hình thức phù hợp quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông T, bà B đã vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ đã ký. Vì vậy, Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu bên vay là ông T, bà B phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ và yêu cầu ông T, bà B phải trả khoản tiền gốc còn nợ, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn phát sinh trên số dư nợ gốc là có căn cứ.

Tại phiên tòa, Nguyên đơn - Ngân hàng A có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng với số tiền là 24.000.000 đồng và khoản phạt chậm trả lãi tính đến hết ngày 08/02/2023 với số tiền là: 116.051.849 đồng và khoản phạt chậm trả phát sinh từ ngày 09/02/2023 cho đến khi ông T, bà B thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng A. Xét việc rút khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng và khoản tiền phạt chậm trả của Ngân hàng A là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối với khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng và khoản phạt chậm trả.

Ngân hàng A đã xuất trình đầy đủ bảng kê tính khoản tiền còn nợ (gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn). Do vậy, cần buộc ông T, bà B phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng A số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 08/02/2023 là: **722.763.080** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 294.994.652 đồng; nợ lãi trong hạn là: 90.718.984 đồng; nợ lãi quá hạn là: 337.049.444 đồng.

Kể từ ngày 09/02/2023, ông T, bà B phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ đã ký cho đến khi ông T, bà B thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng A.

[2.3]. Về tài sản bảo đảm: Biện pháp bảo đảm tiền vay được quy định tại Điều 2 – Bảo đảm nợ vay của Hợp đồng tín dụng và nội dung chi tiết được thực hiện theo Điều 1 của Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba giữa bên thế chấp là bà Bùi Thị Ng với bên nhận thế chấp là Ngân hàng A. Đối tượng thế chấp là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 50 tại địa chỉ: khu Bùi Xá, thị trấn X, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 208120, số vào sổ cấp GCN: 00663 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/8/2012)* mang tên Bà Bùi Thị Ng.

[2.4]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3: Hợp đồng

thế chấp có nội dung và hình thức tuân thủ đúng quy định tại Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 130 Luật Đất đai; 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, Ngân hàng A được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp ông T, bà B không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng là có căn cứ nên được chấp nhận. Do đó, trong trường hợp ông T, bà B không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng A, Ngân hàng A có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý, phát mại tài sản thế chấp là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 50 tại địa chỉ: khu Bùi Xá, thị trấn X, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 208120, số vào sổ cấp GCN: 00663 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/8/2012)* mang tên Bà Bùi Thị Ng để thu hồi nợ.

Tại thời điểm xét xử sơ thẩm: Trên thửa đất số 45, tờ bản đồ số 50 tại địa chỉ: khu Bùi Xá, thị trấn X, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà mang tên Bà Bùi Thị Ng có: Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị B và 02 con là Nguyễn Thành L, Nguyễn Nhật M là những người đang sinh sống trên đất.

Theo đó: Bà Bùi Thị Ng (chủ tài sản thế chấp); ông Nguyễn Văn T; bà Nguyễn Thị B; anh Nguyễn Thành L; cháu Nguyễn Nhật M do ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B 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, ông T, bà B vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng A.

[3]. Về án phí.

+ Ông Nguyễn Văn T; bà Nguyễn Thị B phải chịu án phí Kinh doanh thương mại có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán trả Ngân hàng A là 32.910.523 đồng.

+ Ngân hàng A được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền 17.700.000 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 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 định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003; 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. Chấp nhận đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A về việc Ngân hàng A không yêu cầu ông Nguyễn Văn T là chủ Hộ kinh doanh NGUYỄN VĂN T và vợ là bà Nguyễn Thị B phải trả khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng là: 24.000.000 đồng và khoản phạt chậm trả tính đến hết ngày 08/02/2023 với số tiền là: 116.051.849 đồng và khoản phạt chậm trả phát sinh từ ngày 09/02/2023 cho đến khi ông Nguyễn Văn T là chủ Hộ kinh doanh NGUYỄN VĂN T và vợ là bà Nguyễn Thị B thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng A. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A về khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng và khoản phạt chậm trả.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối với ông Nguyễn Văn T là chủ Hộ kinh doanh NGUYỄN VĂN T và vợ là bà Nguyễn Thị B về yêu cầu trả nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn và dành quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

3. Buộc ông Nguyễn Văn T là chủ Hộ kinh doanh NGUYỄN VĂN T và vợ là bà Nguyễn Thị B phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng A tổng số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 08/02/2023 là: **722.763.080** đồng *(Bằng chữ: Bảy trăm hai mươi hai triệu, bảy trăm sáu mươi ba nghìn, không trăm tám mươi đồng)*. Trong đó: Nợ gốc: 294.994.652 đồng; nợ lãi trong hạn là: 90.718.984 đồng; nợ lãi quá hạn là: 337.049.444 đồng.

Kể từ ngày 09/02/2023, ông Nguyễn Văn T là chủ Hộ kinh doanh NGUYỄN VĂN T và vợ là bà Nguyễn Thị B phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: 3197/HĐTD-VAY MÓN HKD/TH-TN/TCB/HTY-NGG ngày 12/5/2014; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số số 3197 ngày 15/5/2014 cho đến khi ông Nguyễn Văn T là chủ Hộ kinh doanh NGUYỄN VĂN T và vợ là bà Nguyễn

Thị B thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng A.

4. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Nguyễn Văn T là chủ Hộ kinh doanh NGUYỄN VĂN T và vợ là bà Nguyễn Thị B không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A, Ngân hàng 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 gắn liền với đất đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 50 tại địa chỉ: khu Bùi Xá, thị trấn X, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 208120, số vào sổ cấp GCN: 00663 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/8/2012)* mang tên Bà Bùi Thị Ng. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng số 0316.2014/TC-ĐĐ/TCB ngày 14/5/2014 tại Văn phòng công chứng Đông Đô, Thành phố Hà Nội. Diện tích, kích thước tài sản được xử lý là diện tích, kích thước thực tế của tài sản tại thời điểm xử lý Tài sản bảo đảm.

Theo đó: Bà Bùi Thị Ng (chủ tài sản thế chấp); ông Nguyễn Văn T; bà Nguyễn Thị B; anh Nguyễn Thành L; cháu Nguyễn Nhật M do ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B 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 A, ông Nguyễn Văn T là chủ Hộ kinh doanh NGUYỄN VĂN T và vợ là bà Nguyễn Thị B vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng A.

5. Về án phí:

+ Ông Nguyễn Văn T là chủ Hộ kinh doanh NGUYỄN VĂN T và vợ là bà Nguyễn Thị B phải chịu 32.910.523 đồng *(Bằng chữ: Ba mươi hai triệu, chín trăm mười nghìn, năm trăm hai mươi ba đồng)* án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm.

+ Ngân hàng A được hoàn trả số tiền 17.700.000 đồng *(Bằng chữ: Mười bảy triệu, bảy trăm nghìn đồng)* dự phí đã nộp *(theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0076244 ngày 13/10/2022)* 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 cưỡng 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 A có quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày tuyên án.

+ Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị B, bà Bùi Thị Ng, anh Nguyễn Thành L, cháu Nguyễn Nhật M do ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B 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.

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN	**THẨM PHÁN** **CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

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 L