TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN H** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 41/2023/DS-ST
Ngày: 15/8/2023
"V*/v:Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN H – THÀNH PHỐ HÀ NỘI.

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà**:** Ông **Nguyễn Xuân Phương.**
Hội thẩm nhân dân: - Ông **Nguyễn Văn Lương.**
- Bà **Lương Mai Ngân.**
Thư ký phiên tòa: Ông **Đỗ Duy Trung** – Thư ký Tòa án.
Đại diện VKSND quận H tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Tư** – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở, Tòa án nhân dân quận H, Thành phố Hà Nội mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 109/2022/TLST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2021, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/QĐXX ngày 18 tháng 5 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 43 ngày 12/6/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 21 ngày 10/7/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 52 ngày 26/7/2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP X**
Trụ sở: Phường N, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang Đ – Chủ tịch Hội đồng quản trị
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Luân – Phó giám đốc chi nhánh Hà Nội
Người được ủy quyền lại: Bà Trần Yến Nhi, ông Lê Quang Dũng – Theo giấy ủy quyền số 235 ngày 11/7/2022. Có mặt.
* Bị đơn: Bà **Hoàng Thị Thuỳ D**, sinh năm 1985. Vắng mặt.
Trú tại: Phường H, quận H, Thành phố Hà Nội.
* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Quang Bách, sinh năm 1949. Vắng mặt.
2. Bà Nguyễn Thị Lực, sinh năm 1950. Vắng mặt.
3. Ông Nguyễn Quang Tới, sinh năm 1977. Có mặt.
4. Bà Trương Thị Thơm, sinh năm 1980. Vắng mặt.
5. Anh Nguyễn Quang Sơn, sinh năm 2002. Vắng mặt.
6. Chị Nguyễn Thị Hạnh, sinh năm 2007. Vắng mặt.
7. Chị Nguyễn Thị Mai Thanh, sinh năm 2001. Vắng mặt.
Cùng trú tại: Xã Đ, huyện Chương Mỹ, Hà Nội.

Ông Bách, bà Lực, chị Thơm, anh Sơn, chị Hạnh, chị Thanh uỷ quyền cho ông Nguyễn Quang Tới, ông Nguyễn Văn Vinh, bà Trần Thị Hồng Phương –theo giấy ủy quyền số công chứng 3349- quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2023. Bà Phương, ông Tới có mặt; ông Vinh vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo Đơn khởi kiện, bản tự khai và các văn bản tố tụng khác, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP X trình bày:

Bà Hoàng Thị Thuỳ D vay vốn tại P – Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 106.14.0673/HĐTD-TH-TN-PGBHN ngày 21/7/2014 như sau:

Hạn mức tín dụng: 660.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm sáu mươi sáu triệu đồng);

Thời hạn vay: 180 tháng (kể từ ngày rút vốn đầu tiên);

Lãi suất cho vay: 11,9%/năm và chịu sự điều chỉnh theo quy định của P;

Mục đích sử dụng hạn mức tín dụng: Vay bù đắp tiền mua thửa đất số 266A, tờ bản đồ số 42 tại xã Đ, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội;

Lãi suất nợ quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn;

Thực hiện Hợp đồng trên, P đã giải ngân cho Khách hàng 01 lần với số tiền 660.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 01/NN/2014 ngày 24/06/2014.

Tài sản đảm bảo: Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 266A, tờ bản đồ số 42 tại Xã Đ, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội; Diện tích: 587 m2; Mục đích sử dụng đất: Đất ở + vườn; Thời hạn sử dụng: 300 m2 Đất ở lâu dài và 287m2 đất vườn đến tháng 12/2059 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP440445, số vào sổ cấp 01796 do UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/12/2009, đăng ký sang tên cho bà Hoàng Thị Thùy D tại Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ ngày 03/06/2014.

Toàn bộ các tài sản gắn liền với đất đã, đang hoặc sẽ hình thành, phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất

đã thế chấp; Toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất (bao gồm nhưng không giới hạn ở hoa lợi, lợi tức, quyền nhận tiền đền bù, tiền bồi thường) cũng đều thuộc tài sản thế chấp.

P nhận thế chấp các tài sản trên theo các Hợp đồng/văn bản sau: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 3967.2014, quyển số 02 TP/SCC-HĐGD ký ngày 21/07/2014 tại Phòng công chứng số 4, thành phố Hà Nội; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 22/07/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội.

Tạm tính đến ngày 05/4/2023, Khách hàng còn nợ P tổng số tiền 1.831.288.571 đồng, trong đó:

Nợ gốc: 649.224.595 đồng;

Nợ lãi trong hạn: 504.349.974 đồng;

Nợ lãi quá hạn: 677.714.002 đồng.

Từ khi khách hàng vi phạm nghĩa vụ trả nợ với P, P đã nhiều lần gửi thông báo và liên hệ để làm việc với Khách hàng nhằm yêu cầu trả nợ và thỏa thuận xử lý tài sản bảo đảm, tuy nhiên Khách hàng không trả nợ, cũng không hợp tác bàn giao tài sản để xử lý thu hồi nợ cho P.

Từ những nội dung đã trình bày trên đây, P đề nghị Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hà Nội xem xét giải quyết các yêu cầu của P như sau:

Buộc khách hàng thanh toán cho P số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 05/4/2023, Khách hàng còn nợ P tổng số tiền 1.831.288.571 đồng, trong đó: Nợ gốc: 649.224.595 đồng; Nợ lãi trong hạn: 504.349.974 đồng; Nợ lãi quá hạn: 677.714.002 đồng.

Dư nợ này chưa kể số lãi phát sinh thêm sau ngày 05/4/2023 cho đến ngày khoản vay được thanh toán toàn bộ, được tính theo nguyên tắc: *Số lãi phát sinh = Dư nợ thực tế x Lãi suất quá hạn x Số ngày thực tế phát sinh /360*.

Thời hạn thanh toán: ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Lãi sẽ được tiếp tục tính kể từ ngày 06/4/2023 trên tổng số tiền thực nợ P với mức lãi suất quá hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ là 150% lãi suất trong hạn cho đến khi Khách hàng trả hết nợ. Trường hợp Khách hàng chậm thanh toán lãi thì phải chịu lãi chậm trả theo mức lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ.

Trong trường hợp Khách hàng không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số nợ trên cho P thì đề nghị Tòa án tuyên P được đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp sau để thu hồi nợ cho P:

Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 266A, tờ bản đồ số 42 tại Xã Đ,

huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội; Diện tích: 587 m2; Mục đích sử dụng đất: Đất ở + vườn; Thời hạn sử dụng: 300 m2 Đất ở lâu dài và 287m2 đất vườn đến tháng 12/2059 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP440445, số vào sổ cấp 01796 do UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/12/2009, đăng ký sang tên cho bà Hoàng Thị Thùy D tại Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ ngày 03/06/2014.

Toàn bộ các tài sản gắn liền với đất đã, đang hoặc sẽ hình thành, phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp; Toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất (bao gồm nhưng không giới hạn ở hoa lợi, lợi tức, quyền nhận tiền bảo hiểm, quyền nhận tiền đền bù, tiền bồi thường ...) cũng đều thuộc tài sản thế chấp.

Trường hợp sau khi xử lý các Tài sản thế chấp nêu trên không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ, P có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của Khách hàng để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Quang Tới là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quang Bách; bà Nguyễn Thị Lực; ông Nguyễn Quang Tới; bà Trương Thị Thơm; anh Nguyễn Quang Sơn; chị Nguyễn Thị Hạnh; chị Nguyễn Thị Mai Thanh trình bày, ông không đồng ý việc khởi kiện của ngân hàng đối với bà Hoàng Thị Thùy D vì lý do tại bản cam kết ngày 25/10/2014 có thỏa thuận việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử đất cho bà Dung trong vòng thời hạn 03 năm để mượn số tiền 250.000.000 đồng, tuy nhiên bà Dung mới giao cho ông Tới số tiền 30.000.000 đồng, việc giao tiền này chỉ bàn giao tay không có giấy tờ về việc bàn giao tiền. Biên bản cam kết ông đã nộp cho Tòa án. Đối với việc khởi kiện của ngân hàng thì ông Tới có ý kiến yêu cầu bà Dung phải có trách nhiệm thanh toán khoản vay cho ngân hàng và trả lại sổ đỏ cho gia đình anh. Ông Tới không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Hoàng Thị Thùy D mà ông đã chuyển nhượng cho bà Dung ngày 03/6/2014, ông Tới yêu cầu bà Dung thanh toán nợ cho ngân hàng và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Bà Trần Thị Hồng Phương đại diện theo ủy quyền của ông Bách, bà Lực, chị Thơm, cháu Thanh, cháu Hạnh, cháu Sơn: Không đồng ý việc khởi kiện của ngân hàng đối với bà Hoàng Thị Thùy D vì lý do tại bản cam kết ngày 25/10/2014 có thỏa thuận việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử đất cho bà Dung trong vòng thời hạn 03 năm để mượn số tiền 250.000.000 đồng, tuy nhiên bà Dung mới giao cho anh Tới số tiền 30.000.000 đồng, việc giao tiền này chỉ bàn giao tay không có giấy tờ về việc bàn giao tiền. Biên bản cam kết anh Tới đã nộp cho Tòa án. Đối với nhà trên đất ông Bách, bà Lực là người đứng ra xây dựng nhà trên đất thì cho chúng tôi trả lời trong buổi làm việc tiếp theo. Gia đình có đầy đủ các giấy tờ chứng minh.

Tại phiên tòa hôm nay:

- *Đại diện VKSND quận H tham gia phiên tòa*, phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử sơ thẩm và việc tuân theo pháp luật của các đương sự; Đồng thời đề xuất hướng giải quyết vụ án như sau:

+ Việc thụ lý vụ án của Tòa án là đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện việc giao thông báo của Tòa án cho các đương sự, tiến hành các bước tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thời hạn giải quyết vụ án có vi phạm.

+ Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ, đúng trình tự tố tụng.

+ Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chấp hành các thông báo của Tòa án; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không chấp hành các thông báo của Tòa án.

Đề xuất hướng giải quyết vụ án:

Căn cứ trình bày của các đương sự, tài liệu chứng cứ trong hồ sơ xác định Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 106.14.0673/HĐTD-TH-TN-PGBHN ngày 21/7/2014 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP X với bà Hoàng Thị Thùy D và các văn bản tín dụng kèm theo, các giấy nhận nợ, hợp đồng thế chấp tài sản có công chứng số 3967.2014, quyển số 02 TP/SCC-HĐGD ký ngày 21/07/2014 tại Phòng công chứng số 4, thành phố Hà Nội; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 22/07/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội giữa ngân hàng với bà Hoàng Thị Thùy D đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật do vậy có hiệu lực thi hành với các bên.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán toàn bộ nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

- Trường hợp bị đơn không thanh toán đầy đủ nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp, chủ sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất có quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 325 BLDS 2015.

- Đình chỉ một phần đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền lãi chậm trả lãi là 464.832.313đ.

- Giành quyền khởi kiện về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với bà Hoàng Thị Thùy D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa. Sau phần hỏi và tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

{1} Về tố tụng: Tại phiên tòa bị đơn bà Hoàng Thị Thùy D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người được ủy quyền tham gia tố tụng tại tòa đã được tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa ngày 12/6/2023, ngày 26/7/2023 nên HĐXX đã phải hoãn phiên tòa

Tại phiên tòa hôm nay bị đơn chị Hoàng Thị Thùy D, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang Bách; bà Nguyễn Thị Lực; ông Nguyễn Quang Tới; bà Trương Thị Thơm; anh Nguyễn Quang Sơn; chị Nguyễn Thị Hạnh; chị Nguyễn Thị Mai Thanh, anh Nguyễn Quang Vinh là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên HĐXX tiếp tục xét xử theo quy định của pháp luật.

{2} Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng TMCP X khởi kiện bà Hoàng Thị Thùy D có nơi cư trú: Số 1 ngách 67/1, ngõ Gốc Đề, tổ 4 phường Hoàng Văn Thụ, quận H, Thành phố Hà Nội. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận H theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

{3} Về quan hệ pháp luật: Ngân hàng TMCP X ký kết hợp đồng tín dụng với bà Hoàng Thị Thùy D đến hạn bà Dung không thanh toán cho ngân hàng, ngân hàng làm đơn khởi kiện đối với bà Dung. Do vậy căn cứ vào Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

{4} Về tư cách người tham gia tố tụng: Ngân hàng TMCP X khởi kiện bà Hoàng Thị Thùy D nên được xác định là nguyên đơn.

Bà Hoàng Thị Thùy D là người bị ngân hàng khởi kiện nên được xác định là bị đơn trong vụ án.

Ông Nguyễn Quang Bách, sinh năm 1949; bà Nguyễn Thị Lực, sinh năm 1950; ông Nguyễn Quang Tới, sinh năm 1977; bà Trương Thị Thơm, sinh năm 1980; anh Nguyễn Quang Sơn, sinh năm 2002; chị Nguyễn Thị Hạnh, sinh năm 2007; chị Nguyễn Thị Mai Thanh, sinh năm 2001 đang sinh sống trên mảnh đất trên nên được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

{5} Về nội dung khởi kiện: Trên cơ sở lời trình bày của các đương sự cũng như các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và đã được thẩm tra tại phiên tòa. Như vậy có đủ cơ sở để kết luận về nội dung khởi kiện như sau:

- Tại Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 106.14.0673/HĐTD-TH-TN-PGBHN ngày 21/7/2014 thì bà Hoàng Thị Thùy D có vay của Ngân hàng TMCP

X số tiền 660.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm sáu mươi sáu triệu đồng), thời hạn vay 180 tháng tính từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên. 11,9%/năm và chịu sự điều chỉnh theo quy định của P, Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn, kể từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn. Vay bù đắp tiền mua thửa đất số 266A, tờ bản đồ số 42 tại xã Đ, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng nêu trên bà Hoàng Thị Thùy D đã thế chấp Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 266A, tờ bản đồ số 42 tại Xã Đ, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội; Diện tích: 587 m2; Mục đích sử dụng đất: Đất ở + vườn; Thời hạn sử dụng: 300 m2 Đất ở lâu dài và 287m2 đất vườn đến tháng 12/2059 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP440445, số vào sổ cấp 01796 do UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/12/2009, đăng ký sang tên cho bà Hoàng Thị Thùy D tại Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ ngày 03/06/2014.

Toàn bộ các tài sản gắn liền với đất đã, đang hoặc sẽ hình thành, phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp; Toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất (bao gồm nhưng không giới hạn ở hoa lợi, lợi tức, quyền nhận tiền đền bù, tiền bồi thường) cũng đều thuộc tài sản thế chấp.

Tài sản bảo đảm trên được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 3967.2014, quyển số 02 TP/SCC-HĐGD ký ngày 21/07/2014 tại Phòng công chứng số 4, thành phố Hà Nội; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 22/07/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng Ngân hàng đã giải ngân cho bà Hoàng Thị Thùy D số tiền như ký kết của hợp đồng là 660.000.000đ.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà Hoàng Thị Thùy D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, cho đến nay bà Hoàng Thị Thùy D mới thanh toán được cho Ngân hàng một phần tiền nợ gốc và tiền lãi phần còn lại không trả được. Ngân hàng đã đôn đốc nhiều lần nhưng bà Hoàng Thị Thùy D không thanh toán nợ cho Ngân hàng. Vì vậy bà Hoàng Thị Thùy D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đã được ký kết trong hợp đồng tín dụng.

Tại phiên tòa hôm nay, Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét buộc bà Hoàng Thị Thùy D phải trả cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 02/7/2023 tổng số tiền bà Dung phải thanh toán cho ngân hàng là 1.494.749.244 đồng, trong đó: Nợ gốc: 649.224.595 đồng; Nợ lãi trong hạn: 534.775.504 đồng; Nợ lãi quá hạn: 310.749.145 đồng theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 106.14.0673/HĐTD-TH-TN-PGBHN ngày 21/7/2014.

Đối với lãi chậm trả lãi Ngân hàng xin được rút yêu cầu và không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đối với số tiền là 464.823.313 đồng.

Kể từ ngày 03/7/2023, bà Hoàng Thị Thùy D phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận tại theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 106.14.0673/HĐTD-TH-TN-PGBHN ngày 21/7/2014 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thoả thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 106.14.0673/HĐTD-TH-TN-PGBHN ngày 21/7/2014 phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Toà án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

Trường hợp bà Hoàng Thị Thùy D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản để thu hồi toàn bộ khoản nợ là: Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 266A, tờ bản đồ số 42 tại xã Đ, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội; Diện tích: 587 m2; Mục đích sử dụng đất: Đất ở + vườn; Thời hạn sử dụng: 300 m2 Đất ở lâu dài và 287m2 đất vườn đến tháng 12/2059 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP440445, số vào sổ cấp 01796 do UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/12/2009, đăng ký sang tên cho bà Hoàng Thị Thùy D tại Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ ngày 03/06/2014.

Toàn bộ các tài sản gắn liền với đất đã, đang hoặc sẽ hình thành, phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp; Toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất (bao gồm nhưng không giới hạn ở hoa lợi, lợi tức, quyền nhận tiền bảo hiểm, quyền nhận tiền đền bù, tiền bồi thường ...) cũng đều thuộc tài sản thế chấp.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 3967.2014, quyển số 02 TP/SCC-HĐGD ký ngày 21/07/2014 tại Phòng công chứng số 4, thành phố Hà Nội; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 22/07/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. Tài sản bảo đảm được xử lý theo diện tích kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản.

Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên, các tài sản gắn liền với đất sẽ được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất. Những người đang sinh sống trên đất là ông Nguyễn Quang Bách; bà Nguyễn Thị Lực; ông Nguyễn Quang Tới; bà Trương Thị Thơm; anh Nguyễn Quang Sơn; chị Nguyễn Thị Hạnh; chị Nguyễn Thị Mai Thanh phải di rời khỏi tài sản thế chấp.

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 bà Hoàng Thị Thùy D đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Hoàng Thị Thùy D vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên hôm nay tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang Tới và bà Trần Thị Hồng Phương là người được ông Nguyễn Quang Bách; bà Nguyễn Thị Lực; ông Nguyễn Quang Tới; bà Trương Thị Thơm; anh Nguyễn Quang Sơn; chị Nguyễn Thị Hạnh; chị Nguyễn Thị Mai Thanh ủy quyền đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang Tới, bà Trương Thị Thơn với bà Hoàng Thị Thùy D.

{6} *Với nội dung nêu trên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

- Về yêu cầu đòi nợ của Ngân hàng TMCP X: Xét Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 106.14.0673/HĐTD-TH-TN-PGBHN ngày 21/7/2014 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP X với bà Hoàng Thị Thùy D trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên. Thực hiện hợp đồng này Ngân hàng đã giải ngân cho bà Hoàng Thị Thùy D tổng số tiền 660.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng thì bà Hoàng Thị Thùy D chỉ trả cho Ngân hàng được một phần nợ gốc và nợ lãi; phần nợ gốc và lãi còn lại bà Hoàng Thị Thùy D không trả nợ được cho Ngân hàng như hợp đồng đã ký kết. Thời điểm bà Hoàng Thị Thùy D vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 106.14.0673/HĐTD-TH-TN-PGBHN ngày 21/7/2014 vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 29/9/2014 và phải chịu mức lãi suất quá hạn kể từ ngày 29/9/2014 với mức lãi bằng 150% lãi suất trong hạn, cho đến nay bà Hoàng Thị Thùy D cũng không thanh toán thêm cho Ngân hàng tiền nợ gốc và nợ lãi là vi phạm Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên, vi phạm Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng. Do vậy cần căn cứ vào Điều 357, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và buộc bị đơn phải thanh toán cho Nguyên đơn số tiền tạm tính đến ngày 02/7/2023 tổng số tiền bà Dung phải thanh toán cho ngân hàng là 1.494.749.244 đồng, trong đó: Nợ gốc: 649.224.595 đồng; Nợ lãi trong hạn: 534.775.504 đồng; Nợ lãi quá hạn: 310.749.145 đồng theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 106.14.0673/HĐTD-TH-TN-PGBHN ngày 21/7/2014.

Đối với lãi chậm trả lãi Ngân hàng xin được rút yêu cầu và không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đối với số tiền là 464.823.313 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy đây là quyền của đương sự nên cần chấp nhận.

- Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Xét yêu cầu của Ngân hàng đề nghị phát mại toàn bộ tài sản thế chấp của bà Hoàng Thị Thùy D trong trường hợp bà Hoàng Thị Thùy D không trả được nợ cho Ngân hàng. Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 3967.2014, quyển số 02 TP/SCC-HĐGD ký ngày 21/07/2014 tại Phòng công chứng số 4, thành phố Hà Nội; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 22/07/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội được lập giữa ngân hàng với bà Hoàng Thị Thùy D có thế chấp tài sản của mình là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất: số 266A, tờ bản đồ số 42 tại Xã Đ, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội; Diện tích: 587 m2; Mục đích sử dụng đất: Đất ở + vườn; Thời hạn sử dụng: 300 m2 Đất ở lâu dài và 287m2 đất vườn đến tháng 12/2059 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP440445, số vào sổ cấp 01796 do UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/12/2009, đăng ký sang tên cho bà Hoàng Thị Thùy D tại Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ ngày 03/06/2014. Hợp đồng thế chấp đã làm theo đúng quy định của pháp luật về hình thức nội dung, về trình tự thủ tục nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng buộc bà Hoàng Thị Thùy D phải chịu lãi suất đối với số nợ gốc kể từ ngày 03/7/2023 theo như thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký giữa các bên cho đến khi thi hành xong khoản nợ gốc là phù hợp quy định của pháp luật cần chấp nhận.

Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 22/6/2022, xác định được trên tài sản thế chấp có những người sinh sống như sau: ông Nguyễn Quang Bách; bà Nguyễn Thị Lực; ông Nguyễn Quang Tới; bà Trương Thị Thơm; anh Nguyễn Quang Sơn; chị Nguyễn Thị Hạnh; chị Nguyễn Thị Mai Thanh, nên tòa án đã đưa những người này vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Vì vậy, khi xử lý tài sản bảo đảm cần xem xét đến quyền lợi của hộ gia đình đang sinh sống trên đất.

Tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang Tới và bà Trần Thị Hồng Phương là người được ông Nguyễn Quang Bách; bà Nguyễn Thị Lực; ông Nguyễn Quang Tới; bà Trương Thị Thơm; anh Nguyễn Quang Sơn; chị Nguyễn Thị Hạnh; chị Nguyễn Thị Mai Thanh ủy quyền đề nghị xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang Tới, bà Trương Thị Thơn với bà Hoàng Thị Thùy D. Hội đồng xét xử nhận thấy trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cũng như ông Tới, bà Phương người được người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ủy quyền không có ý kiến gì và không có đơn yêu xem xét nên HĐXX không xem xét giải

quyết mà cần tuyên giành quyền khởi kiện cho các đương sự khởi kiện bằng vụ kiện khác khi có đơn yêu cầu.

{7} Về án phí và quyền kháng cáo: Bà Hoàng Thị Thùy D phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định tại tiết d điểm 1.3 Mục II, Phần A Danh mục án phí, lệ phí Tòa án Ban hành kèm theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; bà Hoàng Thị Thùy D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 36.000.000 đồng + 3% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 800.000.000 đồng = 56.842.300đ (Năm mươi sáu triệu, tám trăm bốn mươi hai nghìn, ba trăm đồng).

Ngân hàng TMCP X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Ngân hàng TMCP X 27.000.000đ (Hai mươi bảy triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0049754 ngày 27/12/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận H, Thành phố Hà Nội.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bởi các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 280; Điều 288; Điều 299; Điều 305; Điều 318; Điều 351; Điều 357; 463; Điều 466; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ khoản 1 Điều 157 Luật Doanh nghiệp;

Căn cứ điểm d khoản 1.3 Mục II, Phần A Danh mục án phí, lệ phí Tòa án Ban hành kèm theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X đối với bà Hoàng Thị Thùy D.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu thanh toán phần lãi chậm trả lãi là: 464.823.313 đồng (Bốn trăm sáu mươi bốn triệu, tám trăm hai mươi ba nghìn, ba trăm mười ba đồng).

3. Buộc bà Hoàng Thị Thùy D thanh toán cho Ngân hàng TMCP X số tiền tính đến ngày 02/7/2023 là: 1.494.749.244đ (Một tỷ, bốn trăm chín mươi bốn

triệu, bảy trăm bốn mươi chín nghìn, hai trăm bốn mươi bốn đồng). Trong đó: Nợ gốc: 649.224.595 đồng; Nợ lãi trong hạn: 534.775.504 đồng; Nợ lãi quá hạn: 310.749.145 đồng theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 106.14.0673/HĐTD-TH-TN-PGBHN ngày 21/7/2014;

Kể từ ngày 03/7/2023, bà Hoàng Thị Thùy D phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 106.14.0673/HĐTD-TH-TN-PGBHN ngày 21/7/2014 và khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bà Hoàng Thị Thùy D 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.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà bà Hoàng Thị Thùy D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP X có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng. Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: với thửa đất: số 266A, tờ bản đồ số 42 tại xã Đ, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội; Diện tích: 587 m2; Mục đích sử dụng đất: Đất ở + vườn; Thời hạn sử dụng: 300 m2 Đất ở lâu dài và 287m2 đất vườn đến tháng 12/2059 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP440445, số vào sổ cấp 01796 do UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/12/2009, đăng ký sang tên cho bà Hoàng Thị Thùy D tại Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ ngày 03/06/2014. Tài sản bảo đảm được xử lý theo diện tích kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản.

Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên, các tài sản gắn liền với đất sẽ được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất.

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 bà Hoàng Thị Thùy D đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Hoàng Thị Thùy D vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp buộc những người hiện đang sinh sống trên diện tích đất thế chấp phải di rời khỏi tài sản thế chấp để thi hành án.

4. Giành quyền khởi kiện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang Tới, bà Trương Thị Thơm và bà Hoàng Thị Thùy D.

5. Về án phí: Bà Hoàng Thị Thùy D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 56.842.300đ (Năm mươi sáu triệu, tám trăm bốn mươi hai nghìn, ba trăm đồng).

Trả lại Ngân hàng TMCP X 27.000.000đ (Hai mươi bảy triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0049754 ngày 27/12/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận H, Thành phố Hà Nội.

6. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ hoặc bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp bản án 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 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.

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

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hà Nội;
- VKSND quận H;
- Chi cục THA dân sự quận H;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

Nguyễn Xuân Phương