

Bản án số: 03 /2024/DS-ST
Ngày: 10/01/2024;
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín
dụng;

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠCH THẮT – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Miến;

Ông Bùi Đăng Lý.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan – Thư ký Toà án nhân dân huyện Thạch Thắt;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thắt tham gia phiên toà: Bà Bùi Thị Thủy Tiên – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2024, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Thạch Thắt xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 106/2023/TLST- DS ngày 13 tháng 10 năm 2023, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 77/2023/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2023; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần K; (T2)

Địa chỉ: Số F phố Q, phường T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng A – Chủ tịch HĐQT

Người đại diện theo uỷ quyền: bà Phạm Thị N – Giám đốc xử lý nợ.

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Đỗ Ngọc Đ – Chuyên viên xử lý nợ. Có mặt;

2. Bị đơn: Ông Kiều Văn H, sinh năm 1979, có mặt;

Địa chỉ: Thôn P, xã C, huyện T, thành phố Hà Nội.

Bà **Dương Thị Thu H1**, sinh năm 1984, vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn N, xã H, huyện S, TP Hà Nội

(Bà Dương Thị Thu H1 uỷ quyền cho ông Kiều Văn H)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông **Bùi Văn H2**, sinh năm 1956; vắng mặt;

- + Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1948; vắng mặt;
- + Anh Bùi Văn D, sinh năm 1984; vắng mặt;
- + Chị Đinh Thị B (vợ anh D); vắng mặt;
- + Anh Bùi Văn T, sinh năm 1993; vắng mặt;
- + Cháu Bùi Văn N1, sinh năm 2007; ;
- + Cháu Bùi Văn B1, sinh năm 2012; ;

Người đại diện theo pháp luật của cháu N1 và cháu B1 là anh Bùi Văn D, chị Đinh Thị B (là bố mẹ đẻ); vắng mặt;

- + Cháu Đinh Thị Hà A1, sinh năm 2015;
- + Cháu Bùi Thị M, sinh năm 2007;

Người đại diện theo pháp luật của cháu Hà A1 và cháu M là chị Bùi Thị Lệ T1, sinh năm 1987 (là mẹ đẻ); vắng mặt;

Địa chỉ: Xã Đ, huyện Q, thành phố Hà Nội;

(Bà L, anh T, chị T1 ủy quyền cho ông Bùi Văn H2)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:

Ngày 29/4/2009, T2 và vợ chồng ông Kiều Văn H, bà Dương Thị Thu H1 ký kết hợp đồng cung cấp hạn mức ứng trước tài khoản cá nhân có bảo đảm số: 21720/HĐUT-F1/TCB-TTB, số tiền nhận nợ: **250.000.000** đồng, mục đích vay: Tiêu dùng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 29/4/2009 lãi suất vay: cố định 16%/ năm áp dụng trong thời gian hiệu lực của hợp đồng.

Tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của ông H, bà H1 tại T2 là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu của Bên Thế Chấp đối với thửa đất số: 83; tờ bản đồ số: 10; có diện tích: 688 m², mục đích sử dụng: Đất ở; thời hạn sử dụng: lâu dài tại địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện Q, thành phố Hà Nội. GCN QSDĐ số AH 498562, do UBND huyện Q, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội), cấp ngày 07/3/2007. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 5825.09 quyền 02 ngày 29/4/2009 tại Phòng C, thành phố Hà Nội.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông H, bà H1 đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong hợp đồng tín dụng. Dư nợ của ông H, bà H1 tạm tính đến ngày 10/01/2024 như sau: Nợ gốc: **249,367,766** đồng, nợ lãi; lãi quá hạn: **814.151.905** đồng. Tổng nợ **1.063.789.671** đồng.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc ông Kiều Văn H và bà Dương Thị Thu H1 thanh toán cho T2 số tiền: **1.063.789.671** đồng (một tỷ không trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm tám mươi chín nghìn sáu trăm bảy mươi một đồng); trong đó: Nợ gốc:

249,367,766 đồng; nợ lãi quá hạn: **814.151.905** đồng (*số liệu tạm tính đến hết ngày 10/01/2024*) và các khoản nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại Hợp đồng cung cấp hạn mức ứng trước tài khoản cá nhân: 21720/HĐUT-F1/TCB-TTB ngày 29/4/2009, kể từ ngày 11/01/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

2. Ngân hàng xin rút không yêu cầu ông H, bà H1 phải chịu phạt vi phạm hợp đồng số tiền là: **2.500.000 đồng** (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*).

3. Kể từ ngày Quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật, ông Kiều Văn H và bà Dương Thị Thu H1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì T2 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiền hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho T2, tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng thửa đất số: 83; tờ bản đồ số: 10; có diện tích: 688 m², mục đích sử dụng: Đất ở; thời hạn sử dụng: lâu dài tại địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện Q, thành phố Hà Nội. GCN QSDĐ số AH 498562, do UBND huyện Q, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội), cấp ngày 07/3/2007 chủ sử dụng đất: Bùi Văn H2. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 5825.09 quyển 02 ngày 29/4/2009 tại Phòng C, thành phố Hà Nội.

4. 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 Kiều Văn H và bà Dương Thị Thu H1 đối với T2. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Kiều Văn H và bà Dương Thị Thu H1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho T2.

Về án phí: Ông Kiều Văn H và bà Dương Thị Thu H1 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

*** Bị đơn là ông Kiều Văn H trình bày:** Năm 2009, vợ chồng ông có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng T2 để vay số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng), mục đích tiêu dùng, lãi suất 16%/năm, thời hạn vay 12 tháng. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của vợ chồng ông, ông Bùi Văn H2 đã thế chấp tài sản của mình là Q sử dụng thửa đất số: 83; tờ bản đồ số: 10; có diện tích: 688 m², mục đích sử dụng: Đất ở; thời hạn sử dụng: lâu dài tại địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện Q, thành phố Hà Nội cho Ngân hàng.

Từ khi vay, vợ chồng ông đã trả cho Ngân hàng 19.121.437 đồng. Sau đó, do gia đình làm ăn gặp nhiều khó khăn nên không trả được nợ cho Ngân hàng. Nay ông thừa nhận còn nợ Ngân hàng số tiền gốc và lãi như Ngân hàng trình bày là đúng. Tuy nhiên, do điều kiện kinh tế của ông hiện nay rất khó khăn nên ông đề nghị Ngân hàng cho ông được trả gốc và miễn toàn bộ khoản lãi.

Tại bản tự khai ngày 06/11/2023, bị đơn là bà Dương Thị Thu H1 trình bày: Năm 2009, bà và chồng cũ là ông Kiều Văn H có vay tiền của Ngân hàng T2, số tiền là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng),

các thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng là do ông H và Ngân hàng thỏa thuận như thế nào bà không rõ. Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ, vợ chồng ông H2 đã thế chấp cho Ngân hàng thửa đất số 83, tờ bản đồ số 10, diện tích: 688 m², mục đích sử dụng: Đất ở, thời hạn sử dụng: lâu dài tại địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện Q, thành phố Hà Nội.

Sau khi vay tiền của Ngân hàng, vợ chồng bà xảy ra mâu thuẫn nên đã ly hôn, toàn bộ số tiền vay do ông H sử dụng. Nay bà mới biết khoản nợ này ông H chưa trả. Bà đề nghị ông H phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng và đề nghị Ngân hàng M1 lùi để ông H có điều kiện trả nợ Ngân hàng sớm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Văn H2 trình bày:

Năm 2009, ông có cho anh Kiều Văn H mượn tài sản là thửa đất số 83; tờ bản đồ số 10; diện tích: 688 m², mục đích sử dụng: Đất ở; thời hạn sử dụng: lâu dài tại địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện Q, thành phố Hà Nội. GCN QSDĐ số AH 498562, do UBND huyện Q, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội), cấp ngày 07/3/2007 đứng tên Bùi Văn H2 để thế chấp cho Ngân hàng T3.

Hiện nay vợ chồng ông đã già, gia đình rất khó khăn cả gia đình chỉ có duy nhất chỗ ở này. Năm 2020, vợ chồng anh Bùi Văn D và chị Đinh Thị B2 (là con trai và con dâu ông H2) có xây một nhà 02 tầng trên thửa đất thế chấp. Ông đề nghị anh H phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng để giải chấp tài sản trả lại cho gia đình ông. Trong trường hợp phải phát mại tài sản thì ông đề nghị Ngân hàng thanh toán trả anh D, chị B2 giá trị ngôi nhà mà anh D, chị B2 xây dựng trên đất thế chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Văn D trình bày:

Thửa đất số 83; tờ bản đồ số: 10; có diện tích: 688 m², mục đích sử dụng: Đất ở; thời hạn sử dụng: lâu dài tại địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện Q, thành phố Hà Nội là của bố mẹ ông là Bùi Văn H2 và Hoàng Thị L. Năm 2007, bố mẹ ông cho vợ chồng ông xây nhà trên một phần diện tích của thửa đất (khoảng 109m²) nhưng chưa làm thủ tục tách thửa, sang tên cho vợ chồng ông. Năm 2009, bố ông (ông H2) thế chấp toàn bộ thửa đất diện tích 688m² và tài sản trên đất (trong đó có ngôi nhà của vợ chồng ông) cho Ngân hàng TMCP K để bảo lãnh cho khoản vay của anh Kiều Văn H. Năm 2020, vợ chồng ông đã phá nhà cũ và xây lại nhà 2 tầng trên diện tích đất bố mẹ cho.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu phát mại tài sản thì ông không đồng ý phát mại tài sản của vợ chồng ông là ngôi nhà 02 tầng và diện tích đất mà bố mẹ ông đã cho vợ chồng ông.

Việc anh H, chị H1 vay tiền của Ngân hàng thì anh H, chị H1 phải có trách nhiệm trả, đất thì bố mẹ ông đã cho ông thì không liên quan nên Ngân hàng không được phát mại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Văn T và bà Bùi Thị Lệ T1 trình bày:

Thửa đất số 83; tờ bản đồ số: 10; có diện tích: 688m², mục đích sử dụng: Đất ở; thời hạn sử dụng: lâu dài tại địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện Q, thành phố Hà Nội là của bố mẹ chúng tôi là ông Bùi Văn H2 và bà Hoàng Thị L.

Năm 2009, ông H2 đã thế chấp thửa đất trên cho Ngân hàng để bảo lãnh cho anh Kiều Văn H và chị Dương Thị Thu H1 vay tiền. Khi bố chúng tôi thế chấp nhà đất cho Ngân hàng, chúng tôi không được biết.

Tài sản trên đất là của bố mẹ chúng tôi và vợ chồng anh Bùi Văn D, chị Đinh Thị B xây (năm 2020 anh D đã xây lại nhà 2 tầng và phá bỏ nhà cũ). Chúng tôi chỉ là những người sinh sống trên thửa đất, không có công sức tạo lập tài sản.

Nay bố mẹ chúng tôi đã già yếu, kinh tế khó khăn, không có khả năng trả nợ thay cho anh H, chị H1 nên đề nghị anh H chị H1 phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng để Ngân hàng giải chấp tài sản trả lại cho gia đình chúng tôi.

Quan điểm của Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Theo tài liệu do nguyên đơn cung cấp thì giữa Ngân hàng T2 với ông Kiều Văn H, bà Dương Thị Thu H1 có giao kết Hợp đồng tín dụng. Theo đó Ngân hàng T2 có cho ông H, bà H1 vay số tiền gốc là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ. Nên nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông H, bà H1 trả nợ là có căn cứ.

Theo Hợp đồng thế chấp tài sản do Ngân hàng cung cấp thì ông Bùi Văn H2 đã thế chấp tài sản của mình để bảo lãnh cho khoản vay; việc thế chấp được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nên chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp ông Kiều Văn H và bà Dương Thị Thu H1 không trả nợ.

Tuy nhiên, theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, thì tài sản trên đất có ngôi nhà 02 tầng là do vợ chồng anh Bùi Văn D (con trai ông H2) xây dựng năm 2020. Tài sản này không thuộc sở hữu của bên thế chấp (ông H2) nên Ngân hàng phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho vợ chồng anh D. Và để đảm bảo quyền lợi cho chủ tài sản trong trường hợp phát mại tài sản thế chấp cần dành quyền ưu tiên nhận chuyển

nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Bùi Văn D nếu vợ chồng anh D có nhu cầu.

Áp dụng các Điều 299, 319, 323, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2011; Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Trong trường hợp phát mại tài sản thì Ngân hàng phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho chủ sở hữu là anh Bùi Văn D, chị Đinh Thị B và dành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Bùi Văn D.

Đối với khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng, Ngân hàng tự nguyện rút yêu cầu là tự nguyện, đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Ngân hàng TMCP K khởi kiện yêu cầu ông Kiều Văn H và bà Dương Thị Thu H1 trả nợ gốc, lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Hiện ông H, bà H1 đang cư trú tại xã C, huyện T. Đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng và bị đơn đang cư trú tại huyện T. Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng pháp luật.

Bị đơn là bà H1 vắng mặt nhưng có mặt ông H là người đại diện theo ủy quyền; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Lệ T1, anh Bùi Văn T vắng mặt nhưng cho đơn xin vắng mặt; anh Bùi Văn D, chị Đinh Thị B, ông Bùi Văn H2, bà L đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không vì lý do bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan nên căn cứ khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 277 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ là có căn cứ.

[2] *Về nội dung:* Ngân hàng TMCP K yêu ông Kiều Văn H và bà Dương Thị Thu H1 trả nợ số tiền (gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn) tạm tính đến hết ngày **10/01/2024** là: **1.063.789.671** đồng (một tỷ không trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm tám mươi chín nghìn sáu trăm bảy mươi mốt đồng); trong đó: Nợ gốc: **249.637.766** đồng; nợ lãi quá hạn: **814.151.905** đồng. Yêu cầu kê biên phát mại tài sản thế chấp trong trường hợp ông H, bà H1 không trả được nợ.

Nguyên đơn xin rút yêu cầu đối với khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng.

Bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, yêu cầu phản tố.

[3] *Về yêu cầu trả nợ gốc, lãi và lãi phát sinh:*

Quá trình giải quyết vụ án Bị đơn thừa nhận năm 2009 có vay tiền Ngân hàng K.Theo Hợp đồng cung cấp hạn mức ứng trước tài khoản cá nhân có bảo đảm số:21720/HĐUT-F1/TCB-TTB ngày 29/4/2009, thì T2 đã cho ông Kiều Văn H và bà Dương Thị Thu H1 vay tổng số tiền là

250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) với lãi suất thỏa thuận là 16%/năm, thời hạn vay 12 tháng; mục đích vay: tiêu dùng, về nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2011. Do đó, Hợp đồng tín dụng có hiệu lực và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên kể từ ngày ký và ngày bên vay nhận số tiền vay.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông H, bà H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ (không trả đủ nợ gốc và lãi). Vì vậy, T2 khởi kiện yêu cầu ông H, bà H1 trả nợ là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Đối với khoản tiền lãi chậm trả lãi và khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng Ngân hàng tự nguyên rút yêu cầu nên Tòa án không xem xét.

Theo bảng tính lãi do phía Ngân hàng cung cấp thì tính đến hết ngày 10/01/2024 ông Kiều Văn H và bà Dương Thị Thu H1 còn nợ Ngân hàng TMCP K số tiền là: **1.063.789.671** đồng (một tỷ không trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm tám mươi chín nghìn sáu trăm bảy mươi một đồng); trong đó: Nợ gốc: **249.637.766** đồng; nợ lãi quá hạn: **814.151.905** đồng. Do vậy, buộc ông Kiều Văn H và bà Dương Thị Thu H1 trả Ngân hàng TMCP K số tiền trên và tiếp tục phải trả lãi phát sinh cho Ngân hàng kể từ ngày 11/01/2024 trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng cung cấp hạn mức ứng trước tài khoản cá nhân có bảo đảm số: 21720/HĐUT-F1/TCB-TTB ngày 29/4/2009.

[4] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 5825.09 quyển 02 ngày 29/4/2009 tại Phòng C, thành phố Hà Nội. Ông Bùi Văn H2 (là bên thứ ba) đã tự nguyện thế chấp cho Ngân hàng tài sản thuộc sở hữu của mình là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu của Bên Thế Chấp đối với thửa đất số 83; tờ bản đồ số: 10; có diện tích: 688 m², mục đích sử dụng: Đất ở; thời hạn sử dụng: lâu dài tại địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện Q, thành phố Hà Nội. GCN QSDĐ số AH 498562, do UBND huyện Q, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội), cấp ngày 07/3/2007 chủ sử dụng đất: Bùi Văn H2. Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Q, thành phố Hà Nội ngày 29/4/2009.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (là chủ tài sản) đều thừa nhận có thể chấp tài sản cho Ngân hàng để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của ông H, bà H1 với Ngân hàng T2 và không có ý kiến gì về Hợp đồng thế chấp. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đều có đầy đủ chữ ký của bên thế chấp và bên nhận thế chấp. Hợp đồng được công chứng tại Phòng C, thành phố Hà Nội đồng thời bên thế chấp cũng đã làm thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Q, thành phố Hà Nội theo đúng quy định của pháp luật.

Như vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thế chấp với Ngân hàng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc, nội dung thỏa thuận phù hợp Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005, điểm c, khoản 1 Điều 10 và điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm nên có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm ký kết và đăng ký giao dịch bảo đảm. Các bên không có phản đối hay có ý kiến gì khác; Tại Điều 5 của Hợp đồng thế chấp tài sản các bên thỏa thuận là Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp hoặc yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ của bên vay. Nay ông H, bà H1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng T2 yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ và đúng pháp luật, được Tòa án chấp nhận.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/10/2023 và lời khai của các đương sự, thì năm 2020, vợ chồng anh Bùi Văn D, chị Đinh Thị B có xây dựng nhà 02 tầng, sân bắn mái tôn, cổng sắt trên thửa đất thế chấp. Quá trình giải quyết vụ án ông H2, anh D không đồng ý phát mại đối với ngôi nhà 02 tầng và diện tích đất mà vợ chồng anh D xây nhà. Xét thấy tài sản trên đất là nhà 02 tầng, sân bắn mái tôn, cổng sắt này không thuộc quyền sử hữu của bên thế chấp (ông H2) nên khi phát mại tài sản thế chấp thì Ngân hàng phải thanh toán trả cho chủ sở hữu là anh Bùi Văn D và chị Đinh Thị B giá trị ngôi nhà 02 tầng, sân bắn mái tôn, cổng sắt và dành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh D, chị B nếu họ có nhu cầu.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thất phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] *Về án phí*: Ông Kiều Văn H và bà Dương Thị Thu H1 phải chịu **43.913.600** đồng (Bốn mươi ba triệu chín trăm mười ba nghìn sáu trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP K không phải chịu án phí nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[6] *Về quyền kháng cáo*: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ tại nơi cư trú.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 122, 124, 343, 351, 355, 422, 721 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Án lệ số 11/2017/AL;

Căn cứ : Điều 26, 35, 39, 95; Điều 146; Điều 227; Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần K. Buộc ông Kiều Văn H và bà Dương Thị Thu H1 trả Ngân hàng TMCP K số tiền còn nợ theo Hợp đồng cung cấp hạn mức ứng trước tài khoản cá nhân có bảo đảm số: 21720/HĐUT-F1/TCB-TTB ngày 29/4/2009, tính đến hết ngày 10/01/2024 là: **1.063.789.671** đồng (một tỷ không trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm tám mươi chín nghìn sáu trăm bảy mươi một đồng); trong đó: Nợ gốc: **249.637.766** đồng; nợ lãi quá hạn: **814.151.905** đồng.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu về phí phạt vi phạm hợp đồng là 2.500.000 đồng.

3. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật ông Kiều Văn H và bà Dương Thị Thu H1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP K có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu của Bên Thế Chấp đối với thửa đất số 83; tờ bản đồ số: 10; có diện tích: 688 m², mục đích sử dụng: Đất ở; thời hạn sử dụng: lâu dài tại địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện Q, thành phố Hà Nội. GCN QSDĐ số AH 498562, do UBND huyện Q, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội), cấp ngày 07/3/2007 chủ sử dụng đất: Bùi Văn H2. Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Q, thành phố Hà Nội ngày 29/4/2009.

4. Trường hợp phát mại tài sản thì Ngân hàng phải thanh toán trả anh Bùi Văn D và chị Đinh Thị B toàn bộ giá trị nhà 02 tầng, sân bắn mái tôn, cổng sắt. Dành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 83; tờ bản đồ số: 10; diện tích: 688 m², địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện Q, thành phố Hà Nội cho anh D và chị B nếu anh D và chị B có nhu cầu.

5. Trường hợp toàn bộ khối tài sản thế chấp sau khi xử lý phát mại mà không đủ để trả nợ cho Ngân hàng TMCP K thì ông Kiều Văn H và bà Dương Thị Thu H1 tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP K cho đến khi tất toán khoản vay.

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng ông H, bà H1 còn phải chịu khoản tiền lãi (tính từ ngày 11/01/2024) trên số tiền nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất hai bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng cung cấp hạn mức ứng trước tài khoản cá nhân có bảo đảm số: 21720/HĐUT-F1/TCB-TTB ngày 29/4/2009 cho đến khi trả hết nợ.

7. Về án phí: Ông Kiều Văn H và bà Dương Thị Thu H1 phải chịu **43.913.600** đồng (Bốn mươi ba triệu chín trăm mười ba nghìn sáu trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng TMCP K đã nộp tạm ứng án phí là 20.474.00đ (Hai mươi triệu bốn trăm bảy mươi tư nghìn đồng). Theo biên lai thu số AA/2020/0032195 ngày 13 tháng 10 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

8. 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án.

9. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ tại nơi cư trú.

Nơi nhận:

- TAND TP. Hà Nội;
- VKS ND huyện Thạch Thất;
- Chi cục thi hành án DS huyện Thạch Thất;
- Các đương sự;
- Lưu: HS - VPTA.

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

Nguyễn Thị Thu Thủy