

Bản án số: **21/2019/DS - ST**

Ngày: 19/9/2019

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 - TP HÀ NỘI

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 ghi biên bản phiên tòa: Ông **Nguyễn Hoàng Long** – Thư ký Tòa án.

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

Ngày **19** tháng **9** năm **2019**, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số **57/2019/TLST-DS** ngày **02** tháng **7** năm **2019** về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số **28/2019/QĐXXST-DS** ngày **06/9/2019** và Quyết định hoãn phiên tòa số **26/2019/QĐHPT-ST** ngày **12/9/2019** giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ngân hàng T(Ngân hàng T).

Địa chỉ: quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông HHA - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

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

Bà PTN ủy quyền cho bà NTTN – Cán bộ xử lý nợ (*theo Giấy ủy quyền số 1303/2018/UQ-TCB ngày 19/12/2018*).

* **Bị đơn:** 1. Bà NTH, sinh năm 1973.

2. Ông ĐXK, sinh năm 1968.

Đều trú tại: xã Trường Yên, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội.

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

01. Chị ĐTT, sinh năm 1991 (*con ông K + bà H*)

02. Anh NHG, sinh năm 1990 (*chồng chị ĐTT*)

03. Anh ĐXTA1, sinh năm 1998 (*con ông K + bà H*)

Đều trú tại: xã Trường Yên, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội.

04. Ông ĐXH1, sinh năm 1954.

05. Bà NTV, sinh năm 1961 (*vợ ông H1*)

06. Anh ĐXU, sinh năm 1984 (*con ông H1 + bà V*)

07. Chị NTC, sinh năm 1983 (vợ anh U)

08. Cháu ĐTHA2, sinh năm 2007 (con anh U + chị C)

09. Cháu ĐTA3, sinh năm 2010 (con anh U + chị C)

10. Cháu ĐTD, sinh năm 2016 (con anh U + chị C)

Người đại diện theo pháp luật của cháu ĐTHA2, cháu ĐTA3, cháu ĐTD là: Anh ĐXU, chị NTC (bố mẹ đẻ các cháu).

11. Anh ĐXL, sinh năm 1987 (con ông H1 + bà V)

12. Chị TTL1 (vợ anh L)

13. Cháu ĐTV1, sinh năm 2015 (con anh L + chị L1)

14. Cháu ĐTN1, sinh năm 2017 (con anh L + chị L1)

Người đại diện theo pháp luật của cháu ĐTV1, cháu ĐTN1 là: Anh ĐXL, chị TTL1 (bố mẹ đẻ các cháu).

15. Anh ĐXT1, sinh năm 1989 (con ông H1 + bà V)

Đều trú tại: xã Trường Yên, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội.

Tại phiên tòa:

- Bà NTTN là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng T (Ngân hàng T) và bị đơn – Bà NTH có mặt.

- Bị đơn là ông ĐXK và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo nội dung đơn khởi kiện của Nguyên đơn - Ngân hàng T (Ngân hàng T); bản tự khai; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - bà NTTN trình bày:*

1. Về thỏa thuận tín dụng:

Ngày 03/11/2010, Phòng giao dịch Ngân hàng T Kim Liên – Chi nhánh Thăng Long - Ngân hàng T (Ngân hàng T) và bà NTH cùng chồng là ông ĐXK ký Hợp đồng tín dụng số 38164/HĐTD/TH-TN/TECHCOMBANK-TLG-KLN và Khế ước nhận nợ ngày 03/11/2010 với nội dung cụ thể như sau:

Số tiền vay: **1.000.000.000 đồng.**

Mục đích vay: Tiêu dùng thế chấp bất động sản.

Thời gian vay: 65 tháng;

Ngày đáo hạn: 03/4/2016.

Lãi suất vay: Lãi xuất áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 31/3/2011 là 15,8%/năm

Lãi suất áp dụng đối với khoản vay cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần vào các ngày 02/1; 1/4; 1/7; 1/10 hàng năm và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau của Ngân hàng T tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 5%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu do Ngân hàng quy định theo từng thời kỳ, từng đối tượng khách hàng tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

2. Về biện pháp bảo đảm Hợp đồng tín dụng số 38164/HĐTD/TH-TN/TECHCOMBANK-TLG-KLN và Khế ước nhận nợ ngày 03/11/2010: Tài sản bảo

đảm cho nghĩa vụ tín dụng và các nghĩa vụ khác của bà NTH và ông ĐXK tại Ngân hàng T là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số xx-xxx, tờ bản đồ số yy, diện tích 174 m² tại địa chỉ thôn Yên Trường, xã Trường Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD ZZZZ, Số vào sổ cấp GCN: 00073 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 25/10/2010*) mang tên ông ĐXK và bà NTH. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 5229.2010/HĐTC-TCB ngày 27/10/2010 tại Văn phòng Công chứng Thăng Long có địa chỉ tại: số 68 Trường Chinh, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số xxx, tờ bản đồ số yy, diện tích 87m² tại địa chỉ: xã Trường Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD ZZZZ, Số vào sổ cấp GCN: 00074 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 25/10/2010*) mang tên ông ĐXH1 và bà NTV. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 5228.2010/HĐTC-TCB ngày 27/10/2010 tại Văn phòng Công chứng Thăng Long có địa chỉ tại: số 68 Trường Chinh, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Các tài sản bảo đảm được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội.

3. Quá trình thực hiện hợp đồng:

+ *Về phía Ngân hàng T:* Thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng T đã giải ngân cho bà NTH và ông ĐXK số tiền 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*) theo đúng cam kết.

+ *Về phía bà NTH và ông ĐXK:* Bà NTH và ông ĐXK đã được Ngân hàng T giải ngân số tiền vay là 1.000.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng: Tính đến ngày 04/5/2012, bà NTH và ông ĐXK đã trả tổng cộng: **533.708.889** đồng, trong đó: gốc đã trả: **276.930.000** đồng, lãi đã trả: **256.778.889** đồng, sau đó bà H, ông K đã vi phạm cam kết trả nợ. Ngân hàng T đã nhiều lần đôn đốc bà H, ông K thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo đúng cam kết và đề nghị ông H1, bà V bàn giao tài sản để xử lý theo đúng quy định nhưng bên vay và bên thế chấp đã không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng T.

Về số tiền còn nợ:

Tạm tính đến hết ngày 14/12/2018, bà NTH và ông ĐXK còn nợ Ngân hàng T tổng số tiền là: **2.195.145.061** đồng (*Trong đó nợ gốc là: 723.070.000 đồng; nợ lãi là 1.472.075.061 đồng*).

Tạm tính đến hết ngày 20/8/2019, bà NTH và ông ĐXK còn nợ Ngân hàng T tổng số tiền là: **2.363.696.933** đồng (*Trong đó nợ gốc là: 723.070.000 đồng; nợ lãi là 1.640.626.933 đồng*).

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

Buộc bà NTH và ông ĐXK thanh toán cho Ngân hàng T số tiền tạm tính đến hết ngày 20/8/2019 là: **2.363.696.933** đồng (*Trong đó nợ gốc là: 723.070.000 đồng; nợ lãi là 1.640.626.933 đồng*) và các khoản nợ lãi, tiền phạt phát sinh trên số nợ gốc theo lãi suất quá hạn, lãi phạt thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 38164/HĐTD/TH-TN/TECHCOMBANK-TLG-KLN kể từ ngày 21/8/2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật mà bà NTH và ông ĐXK không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng T có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng T, cụ thể là:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số xx-xxx, tờ bản đồ số yy, diện tích 174 m² tại địa chỉ: thôn Yên Trường, xã Trường Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD ZZZZ, số vào sổ cấp GCN: 00073 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 25/10/2010*) mang tên ông ĐXK và bà NTH.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số xxx, tờ bản đồ số yy, diện tích 87m² tại địa chỉ: xã Trường Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD ZZZZ, số vào sổ cấp GCN: 00074 do UBND huyện Chương Mỹ, TP. Hà Nội cấp ngày 25/10/2010*) mang tên ông ĐXH1 và bà NTV.

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 H và ông K đối với Ngân hàng T. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà H và ông K vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng T.

*** Tại đơn đề nghị đề ngày 16/7/2019 bà NTH trình bày:**

Ngày 03/11/2010, vợ chồng bà có vay vốn tại Ngân hàng T theo Hợp đồng tín dụng số 38164/HĐTD/TH-TN/TECHCOMBANK-TLG-KLN với số tiền vay là 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng chẵn*). Từ khi vay vốn đến khoảng năm 2012 vợ chồng bà có trả gốc và lãi cho Ngân hàng T theo Hợp đồng tín dụng nêu trên. Do giữa năm 2012, gia đình làm ăn thua lỗ nên không còn nguồn thu nào để trả nợ cho Ngân hàng. Kể từ thời điểm đó đến nay, cán bộ Ngân hàng T có liên lạc với vợ chồng bà qua điện thoại cũng như gặp trực tiếp nhưng không đưa cho bà H bất kỳ văn bản nào về việc thông báo khoản nợ quá hạn và cần phải thanh toán ngay. Vợ chồng bà rất lo ngại về khoản nợ với Ngân hàng T và đang cố gắng từng ngày làm để trả nợ cho Ngân hàng T. Nay bà được biết, Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ đã thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện của Ngân hàng T bà thấy có phần không đúng, cụ thể: thời điểm vợ chồng bà không trả nợ cho Ngân hàng T là từ năm 2012, từ đó quyền và lợi ích của các bên được ghi nhận

trong Hợp đồng tín dụng nêu trên đã bị xâm phạm. Đến nay đã qua 07 năm, Ngân hàng T mới khởi kiện vợ chồng bà là hết thời hiệu khởi kiện. Vì vậy, vợ chồng bà đề nghị Tòa án xem xét lại toàn bộ vụ án và ban hành quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án do đã hết thời hiệu khởi kiện.

*** *Tại biên bản ghi lời trình bày của bà NTH ngày 18/7/2019, bà NTH trình bày:***

Bà NTH thừa nhận ngày 03/11/2010 giữa Ngân hàng T và vợ chồng bà (NTH + ĐXK) ký Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ, số tiền vợ chồng bà vay là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Mục đích vay, thời gian vay, lãi suất vay bà H thừa nhận. Bà H thừa nhận để bảo đảm cho khoản vay, vợ chồng bà (NTH + ĐXK) đã thế chấp tài sản của mình là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số xx-xxx, tờ bản đồ số yy, diện tích 174m² tại địa chỉ: thôn Yên Trường, xã Trường Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội đã được Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 25/10/2010 mang tên ông ĐXK và bà NTH. Vợ chồng ông ĐXH1, bà NTV (là chị gái bà H và anh rể bà H) đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số xxx, tờ bản đồ số yy, diện tích 87m² tại địa chỉ: xã Trường Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội đã được Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 25/10/2010 mang tên ông ĐXH1 và bà NTV. Cả hai Hợp đồng thế chấp tài sản được công chứng ngày 27/10/2010.

Ngân hàng T đã thực hiện việc giải ngân theo đúng cam kết. Nhưng do điều kiện làm ăn khó khăn nên vợ chồng bà (NTH + ĐXK) đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo đúng cam kết. Nay, Ngân hàng T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội buộc vợ chồng bà (NTH + ĐXK) thanh toán cho Ngân hàng T số tiền còn nợ và các khoản nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn được thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ; nếu vợ chồng bà (NTH + ĐXK) không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng T sẽ yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiền hành kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng T. Bà đề nghị phía Ngân hàng T xem xét miễn giảm cho vợ chồng bà khoản tiền lãi và tạo điều kiện cho vợ chồng bà được trả dần khoản tiền gốc với Ngân hàng và không phát mại tài sản đã thế chấp.

*** *Tại biên bản ghi lời trình bày của bà NTV ngày 18/7/2019, bà NTV trình bày:***

Năm 2010, vợ chồng bà NTH, ông ĐXK có hỏi vợ chồng bà (ĐXH1 + NTV) mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn tại Ngân hàng. Do có quan hệ anh em họ hàng trong gia đình (bà NTH là em gái bà NTV) nên ông ĐXH1, bà NTV đã ký thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số xxx, tờ bản đồ số yy, diện tích 87m², tại địa chỉ: xã Trường Yên, huyện Chương Mỹ mang tên ông ĐXH1, bà NTV tại Ngân hàng để cho vợ chồng bà H, ông K vay vốn để làm

ăn. Số tiền vay từ ngân hàng về vợ chồng bà không vay lại đồng nào mà do vợ chồng bà H, ông K sử dụng toàn bộ. Nhưng do điều kiện làm ăn khó khăn nên vợ chồng bà H, ông K đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo đúng cam kết. Nay, Ngân hàng T khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội yêu cầu: Buộc vợ chồng bà H, ông K thanh toán khoản nợ gốc, nợ lãi theo quy định trong Hợp đồng đã ký; nếu vợ chồng bà H, ông K không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng sẽ yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ. Nay, vợ chồng bà đề nghị phía Ngân hàng xem xét miễn giảm khoản tiền lãi và tạo điều kiện cho vợ chồng bà H, ông K được trả dần khoản tiền gốc và không phát mại tài sản của gia đình bà đã thế chấp vì ngoài tài sản đã cho vợ chồng bà H, ông K mượn thế chấp thì gia đình bà không còn nơi ở nào khác.

Trước khi mở phiên tòa, Ngân hàng T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bà H, ông K về khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng là 10.000.000 đồng và khoản tiền lãi phạt chưa trả tính đến hết ngày 20/8/2019 là 412.375.887 đồng.

**** 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 việc xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà NTH, ông ĐXK phải trả khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng là **10.000.000** đồng và khoản lãi phạt là **412.375.887** đồng. Nguyên đơn (Ngân hàng T) yêu cầu bà NTH, ông ĐXK phải thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng T tổng số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 20/8/2019 là **1.951.321.046** đồng. Trong đó: Nợ gốc **723.070.000** đồng, nợ lãi **1.228.251.046** đồng (*Trong đó: Lãi trong hạn là 254.669.666 đồng; lãi quá hạn là 973.581.380 đồng*) và buộc bà NTH, ông ĐXK phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 21/8/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng T.

Trong trường hợp bà NTH, ông ĐXK không trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng T thì Ngân hàng T có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

+ Bà NTH thừa nhận việc vợ chồng bà vi phạm Hợp đồng tín dụng đã ký kết, thừa nhận số tiền vợ chồng bà đã trả và số tiền vợ chồng bà còn nợ như người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng T trình bày, bà H đề nghị phía Ngân hàng T xem xét miễn giảm cho vợ chồng bà H khoản tiền lãi và tạo điều kiện cho vợ chồng bà H rút tài sản bảo đảm mang tên ông H1, bà V để bà trả lại giấy tờ nhà đất cho vợ chồng ông H1, bà V.

+ Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý với đề nghị của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc miễn giảm lãi và cho Bị đơn trả dần gốc, việc giảm khoản tiền lãi Nguyên đơn sẽ tạo điều kiện trong quá trình thi hành án tùy thuộc vào thiện chí và sự hợp tác của Bị đơn và người liên quan

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ phát biểu quan điểm:***

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 pháp luật. Nguyên đơn thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của pháp luật. Bị đơn và người có quyền lợi, 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, 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 đề nghị rút khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng và khoản lãi phạt của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn - Ngân hàng T về yêu cầu bà H và ông K thanh toán cho Ngân hàng T số tiền tạm tính đến hết ngày 20/8/2019 là: **1.951.321.046** đồng. Trong đó: Nợ gốc **723.070.000** đồng, nợ lãi **1.228.251.046** đồng (*Trong đó: Lãi trong hạn là 254.669.666 đồng; lãi quá hạn là 973.581.380 đồng*).

+ *Về lãi suất:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về việc tiếp tục tính lãi trên số nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 21/8/2019 cho đến khi bà H và ông K thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng T.

+ *Về xử lý tài sản bảo đảm:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng T được quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp trong trường hợp bà H, ông K không trả được nợ cho Ngân hàng T.

+ *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. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng T.

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.]. Về tố tụng:

[1.1]. Về sự vắng mặt của bị đơn là ông ĐXK và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Tại phiên tòa, bị đơn là ông ĐXK và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt. 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 bị đơn – ông ĐXK và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết:

Ngày 03/11/2010, Ngân hàng T (Techcombank) – Phòng giao dịch Techcombank Kim Liên – Chi nhánh Thăng Long với bà H và ông K đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 38164/HĐTD/TH-TN/TECHCOMBANK-TLG-KLN và khế ước nhận nợ ngày 03/11/2010 với số tiền vay là 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng chẵn*). Ngân hàng T đã giải ngân cho bà H và ông K số tiền vay là 1.000.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng

tín dụng, bà H và ông K đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết. Ngân hàng T khởi kiện tại Tòa án yêu cầu bà H và ông K thanh toán khoản nợ. Bị đơn – bà H và ông K đều cư trú tại: xã Trường Yên, 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 năm 2015, 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: Nguyên đơn – Ngân hàng T và Bị đơn là bà H và ông K đều xác nhận toàn bộ nội dung thỏa thuận tín dụng theo Hợp đồng tín dụng số 38164/HĐTD/TH-TN/TECHCOMBANK-TLG-KLN và khế ước nhận nợ ngày 03/11/2010. Về số tiền đã được giải ngân theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ bà H và ông K đều thừa nhận.

[2.2]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng và nghĩa vụ thanh toán nợ: Hợp đồng tín dụng số 38164/HĐTD/TH-TN/TECHCOMBANK-TLG-KLN và khế ước nhận nợ ngày 03/11/2010 được các bên (*bà H, ông K và Ngân hàng T*) thừa nhận, Hợp đồng các bên tự nguyện thỏa thuận ký kết, có hình thức và nội dung phù hợp quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà H và ông K đã vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký. Vì vậy, Ngân hàng T khởi kiện yêu cầu bên vay là bà H và ông K phải thực hiện nghĩa vụ trả khoản tiền gốc còn nợ, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán là có căn cứ. Ngân hàng T đã xuất trình đầy đủ bảng kê tính khoản tiền còn nợ (gốc, lãi). Do vậy, cần buộc bà H và ông K phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng T số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 20/8/2019 là: **1.951.321.046** đồng. Trong đó: Nợ gốc **723.070.000** đồng, nợ lãi **1.228.251.046** đồng (*Trong đó: Lãi trong hạn là 254.669.666 đồng; lãi quá hạn là 973.581.380 đồng*).

Kể từ ngày 21/8/2019, bà H và ông K phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo lãi suất quá hạn đã thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 38164/HĐTD/TH-TN/TECHCOMBANK-TLG-KLN và khế ước nhận nợ ngày 03/11/2010 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng T.

[2.3]. Về tài sản bảo đảm: Biện pháp bảo đảm tiền vay được quy định tại khoản 3.2.2 Điều 3 – Tài sản bảo đảm của Hợp đồng tín dụng và nội dung chi tiết được thực hiện theo Điều 1 của Hợp đồng thế chấp số công chứng 5229.2010/HĐTC-TCB ngày 27/10/2010 tại Văn phòng Công chứng Thăng Long có địa chỉ tại: số 68 Trường Chinh, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội giữa bên thế chấp là bà NTH, ông ĐXK với bên nhận thế chấp là Ngân hàng T. Đối tượng bảo đảm tín dụng là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số xx-xxx, tờ bản đồ số yy, diện tích 174 m² tại địa chỉ: thôn Yên Trường, xã Trường Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD ZZZZ, số vào sổ cấp GCN: 00073 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 25/10/2010*) mang tên ông ĐXK và bà NTH và Hợp đồng thế chấp tài sản của

bên thứ ba số công chứng 5228.2010/HĐTC-TCB ngày 27/10/2010 tại Văn phòng Công chứng Thăng Long có địa chỉ tại: số 68 Trường Chinh, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội giữa bên thế chấp là ông ĐXH1, bà NTV với bên nhận thế chấp là Ngân hàng T. Đối tượng bảo đảm tín dụng là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số xxx, tờ bản đồ số yy, diện tích 87m², tại địa chỉ: xã Trường Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD ZZZZ, số vào sổ cấp GCN: 00074 do UBND huyện Chương Mỹ, TP. Hà Nội cấp ngày 25/10/2010)* mang tên ông ĐXH1 và bà NTV.

[2.4]. *Xét tính pháp lý của Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 5229.2010/HĐTC-TCB ngày 27/10/2010 và Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 5228.2010/HĐTC-TCB ngày 27/10/2010 tại Văn phòng Công chứng Thăng Long và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:* Cả 02 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên đều 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 năm 2003; 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, yêu cầu của Ngân hàng T được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bà H và ông K không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng là có căn cứ nên được chấp nhận. Trong trường hợp bà H và ông K không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng T, Ngân hàng T 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 số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 20/8/2019 là: **1.951.321.046** đồng. Trong đó: Nợ gốc **723.070.000** đồng, nợ lãi **1.228.251.046** đồng *(Trong đó: Lãi trong hạn là 254.669.666 đồng; lãi quá hạn là 973.581.380 đồng)*. **Được phân chia theo tỷ lệ, cụ thể như sau:**

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số xx-xxx, tờ bản đồ số yy, diện tích 174 m² đất tại địa chỉ: thôn Yên Trường, xã Trường Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD ZZZZ, số vào sổ cấp GCN: 00073 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 25/10/2010)* mang tên ông K và bà H, để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 20/8/2019 là **335.052.190** đồng, trong đó: Nợ gốc là **124.154.960** đồng; nợ lãi là **210.897.230** đồng.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số xxx, tờ bản đồ số yy, diện tích 87m², tại địa chỉ: xã Trường Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. *(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD ZZZZ, số vào sổ cấp GCN: 00074 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 25/10/2010)* mang tên ông ĐXH1 và bà NTV, để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 20/8/2019 là **1.616.268.856** đồng. Trong đó: Nợ gốc là **598.915.040** đồng; nợ lãi là **1.017.353.816** đồng.

Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ:

Trên thửa đất số xx-xxx, tờ bản đồ số yy, diện tích 174 m², tại địa chỉ: thôn Yên Trường, xã Trường Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội mang tên ông ĐXK và bà NTH có ông ĐXK, bà NTH, chị ĐTT (*con ông K + bà H*), anh NHG (*chồng chị ĐTT*), anh ĐXTA1 (*con ông K + bà H*) sống trên đất. **Theo đó:** Ông K, bà H, chị T, anh G, anh TA1 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.

Trên thửa đất số xxx, tờ bản đồ số yy, diện tích 87m², tại địa chỉ: xã Trường Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội mang tên ông ĐXH1 và bà NTV có ông ĐXH1, bà NTV, anh ĐXU (*con ông H1 + bà V*), chị NTC (*vợ anh U*), cháu ĐTHA2 (*con anh U + chị C*), cháu ĐTA3 (*con anh U + chị C*), cháu ĐTD (*con anh U + chị C*), anh ĐXL (*con ông H1 + bà V*), chị TTL1(*vợ anh L*), cháu ĐTV1 (*con anh L + chị L1*), cháu ĐTN1 (*con anh L + chị L1*), anh ĐXT1, (*con ông H1 + bà V*) sống trên đất. **Theo đó:** Ông H1, bà V, anh U, chị C, cháu HA2, cháu A3, cháu D, anh L, chị L1, cháu V1, cháu N1, anh T1 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, bà NTH và ông ĐXK vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng T.

[3]. Về án phí.

+ Bà NTH và ông ĐXK phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán trả Ngân hàng T là **70.539.631** đồng.

+ Ngân hàng T được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền **37.000.000** đồng (*Ba mươi bảy triệu đồng chẵn.*) dự phí đã nộp (*theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0004130 ngày 01/7/2019*) 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 yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T (Ngân hàng T) đối với bà NTH và ông ĐXK về yêu cầu trả nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn và dành quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp bà NTH và ông ĐXK không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng T (Ngân hàng T).

2. Buộc bà NTH và ông ĐXK phải trả cho Ngân hàng T (Ngân hàng T) tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 20/8/2019 là: **1.951.321.046** đồng (*Một tỷ, chín trăm năm mươi một triệu, ba trăm hai mươi một nghìn, không trăm bốn mươi sáu đồng*). Trong đó: Nợ gốc **723.070.000** đồng, nợ lãi **1.228.251.046** đồng (*Trong đó: Lãi trong hạn là 254.669.666 đồng; lãi quá hạn là 973.581.380 đồng*).

Bà NTH và ông ĐXK phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số nợ gốc kể từ ngày 21/8/2019 theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 38164/HĐTD/TH-TN/TECHCOMBANK-TLG-KLN và khế ước nhận nợ ngày 03/11/2010 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng T (Ngân hàng T).

3. Trong trường hợp bà NTH và ông ĐXK không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng T (Ngân hàng T), Ngân hàng T (Ngân hàng T) có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số xx-xxx, tờ bản đồ số yy, diện tích 174 m², tại địa chỉ: thôn Yên Trường, xã Trường Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD ZZZZ, số vào sổ cấp GCN: 00073 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 25/10/2010*) mang tên ông K và bà H, để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 20/8/2019 là **335.052.190** đồng (*Ba trăm ba mươi lăm triệu, không trăm năm mươi hai nghìn, một trăm chín mươi đồng*). Trong đó: Nợ gốc là **124.154.960** đồng; nợ lãi là **210.897.230** đồng.

Theo đó: Ông ĐXK, bà NTH, chị ĐTT, anh NHG, anh ĐXTA1 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.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số xxx, tờ bản đồ số yy, diện tích 87m², tại địa chỉ: xã Trường Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. (*theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD ZZZZ, Số vào sổ cấp GCN: 00074 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 25/10/2010*) mang tên ông ĐXH1 và bà NTV, để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 20/8/2019 là **1.616.268.856** đồng (*Một tỷ, sáu trăm mười sáu triệu, hai trăm sáu mươi tám nghìn, tám trăm năm mươi sáu đồng*). Trong đó: Nợ gốc là **598.915.040** đồng; nợ lãi là **1.017.353.816** đồng.

Theo đó: Ông H1, bà V, anh U, chị C, cháu HA2, cháu A3, cháu D, anh L, chị L1, cháu V1, cháu N1, anh T1 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, bà NTH và ông ĐXK phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng T (Ngân hàng T).

4. Về án phí:

+ Bà NTH và ông ĐXK phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán trả Ngân hàng T là **70.539.631** đồng (*Bảy mươi triệu, năm trăm ba mươi chín nghìn, sáu trăm ba mươi một đồng*).

+ Ngân hàng T được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền **37.000.000** đồng (*Ba mươi bảy triệu đồng chẵn*) đã nộp (*theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0004130 ngày 01/7/2019*) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Trình 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 T (Ngân hàng T) và bà NTH được quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày tuyên án.

+ Các đương sự 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 tại nơi cư trú.

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**

