
Bản án số: 10/2022/DS- ST

Ngày: 25/02/2022.

“V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN HÀ ĐÔNG – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền

Hội thẩm nhân dân: Ông Trương Công Tráng – Ông Trịnh Văn Trôi

Thư ký ghi biên bản phiên toà: Bà Đinh Thị Hương – Thư ký Tòa án nhân dân quận Hà Đông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hà Đông tham gia phiên toà: ông Nguyễn Ngọc Sơn – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hà Đông tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số: 52/2021/TLST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 71/2021/QĐXX – DS, ngày 31 tháng 12 năm 2021, và các Quyết định hoãn phiên tòa, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP K. Địa chỉ trụ sở: Số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật Ông Hồ Hùng A – Chủ tịch Hội đồng quản trị. Đại diện theo ủy quyền bà Hoàng Thị Thanh T, bà Nguyễn Thị N, ông Bùi Công T – Chuyên viên xử lý nợ theo Văn bản ủy quyền số 793-03/2020/UQ-TCB ngày 31/8/2021. Bà Ngọc, ông Thành có mặt. Bà Tâm vắng mặt.

Bị đơn: Ông Trần Văn M, sinh năm 1970. Có mặt.

Bà Đặng Thị L, sinh năm 1973. Có mặt.

Đều trú tại: Số nhà 7, Tổ dân phố 15, phường Phú Lương, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Cụ Đặng Thị S, 84 tuổi. Vắng mặt.

2/ Anh Trần Văn C, sinh năm 1991 (con đẻ ông M, bà L); Chị Nguyễn Thị Lan H, sinh năm 1996 (vợ anh C); các con của anh C và chị H: Trần Thị Quỳnh H, sinh năm 2017 và cháu Trần Thị Quỳnh C, sinh năm 2021. Anh C, chị H vắng mặt.

3/ Bà Trần Thị L, sinh năm 1973 (em gái ông Minh). Vắng mặt.

Đều trú Số nhà 7, Tổ dân phố 15, phường Phú Lương, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện nộp tại Tòa án; quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa; Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn – bà Tâm trình bày:

Ngân hàng thương mại cổ phần K và ông Trần Văn M, bà Đặng Thị L đã ký Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau: Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 49292/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 5/8/2011 với chi tiết sau: Mục đích vay mua nhà; Số tiền vay: 2.000.000.000 đồng; Số tiền đã giải ngân: 2.000.000.000 đồng; Thời hạn cho vay 300 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên; Lãi suất cho vay linh hoạt (Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến hết ngày 31/12/2011 là 23%/năm và lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo; lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày đầu quý và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả sau của Ngân hàng thương mại cổ phần K tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 7%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay trên là: ông M và bà L đã ký hợp đồng thế chấp tài sản của mình là: quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 211, tờ bản đồ số 14, tại thôn Động Lãm, phường Phú Lương, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, diện tích 184m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA906900, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH-00180 do Ủy ban nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội cấp ngày 19/5/2010 cho ông Trần Văn M và bà Đặng Thị L. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 3732.2011/HĐTC-TCB ký ngày 03/8/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng tài nguyên và Môi trường quận Hà Đông ngày 03/8/2011 theo đúng quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà L và ông M trả được Ngân hàng số tiền là: trả gốc: 19.998.000 đồng, lãi đã trả là: 156.188.809 đồng. Tổng cộng đã trả là: 176.186.809 đồng. Đến ngày 10/12/2011 do bà L và ông M không trả nợ gốc theo

cam kết nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản vay sang nợ quá hạn từ ngày 03/5/2012.

Tạm tính đến ngày 25 tháng 02 năm 2022, bà L và ông M còn nợ Ngân hàng số tiền là: Nợ gốc: 1.980.002.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 2.523.116.738 đồng, lãi quá hạn là: 1.031.321.947 đồng, lãi phạt chưa trả là: 3.624.441.479 đồng. Tiền phạt vi phạm hợp đồng là 160.000.000 đồng. Tổng cộng là 9.318.882.164 đồng và các khoản nợ lãi, tiền phát sinh theo lãi quá hạn, lãi phạt thỏa thuận theo hợp đồng.

Do vậy Ngân hàng thương mại cổ phần K kính đề nghị Quý Tòa án xem xét giải quyết: buộc bị đơn trả toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi cho Nguyên đơn. Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn yêu cầu:

1/Buộc bà L và ông M trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần K số tiền nợ tính đến ngày 25 tháng 02 năm 2022 là Nợ gốc: 1.980.002.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 2.523.116.738 đồng, lãi quá hạn là: 1.031.321.947 đồng. Tổng cộng là: 5.534.440.685 đồng và các khoản nợ lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 49292/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 5/8/2011 đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2/ Rút yêu cầu khởi kiện đối với phần tiền phạt vi phạm hợp đồng số tiền là 160.000.000 đồng (theo điều 13.4.1 của Hợp đồng tín dụng số 49292 ngày 5/8/2011). Tiền lãi phạt là 3.624.441.479 đồng.

3/Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà L và ông M không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên và khoản lãi phát sinh thì Ngân hàng thương mại cổ phần K được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 211, tờ bản đồ số 14, tại thôn Động Lãm, phường Phú Lương, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA906900, số vào sổ cấp GCN QSD đất CH-00180 do Ủy ban nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội cấp ngày 19/5/2010 cho ông Trần Văn M và bà Đặng Thị L với diện tích, kích thước tài sản bảo đảm được xác định theo số liệu đo đạc thực tế tại thời điểm Cơ quan thi hành án tiến hành xử lý tài sản bảo đảm. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 3732.2011/HĐTC-TCB ký ngày 03/8/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng tài nguyên và Môi trường quận Hà Đông ngày

03/8/2011 đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp mà các bên đã ký kết.

Trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp mà không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ, thì bà L và ông M có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần K cho đến khi thanh toán hết khoản nợ.

Đề nghị Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

2. Phần trình bày của bị đơn

2.1. Tại bản tự khai ngày; quá trình tiến hành tố tụng bà L, ông M trình bày:

2.1.1 Về việc ký Hợp đồng tín dụng và thực hiện nghĩa vụ trả nợ:

Vợ chồng tôi đã ký Hợp đồng tín dụng vay của Ngân hàng thương mại cổ phần K số tiền gốc là 2.000.000.000 VNĐ (Hai tỷ đồng chẵn); Mục đích vay: mua nhà; Thời hạn vay: 300 tháng; Quá trình thực hiện hợp đồng vợ chồng tôi đã trả Ngân hàng số tiền nợ gốc là 19.998.000 đồng và tiền lãi là 156.188.809 đồng.

Do điều kiện làm ăn khó khăn, vợ chồng tôi đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho trả nợ dần, miễn toàn bộ số lãi phát sinh cho vợ chồng tôi. Nếu không được vợ chồng tôi chấp nhận trả nợ theo quy định của pháp luật.

2.1.2. Về ký Hợp đồng thế chấp tài sản và việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn:

Chúng tôi thừa nhận: ký hợp đồng thế chấp tài sản của mình là: quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 211, tờ bản đồ số 14, tại thôn Động Lãm, phường Phú Lương, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội có diện tích 184m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA906900, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH-00180 do Ủy ban nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội cấp ngày 19/5/2010 cho ông Trần Văn M và bà Đặng Thị L. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 3732.2011/HĐTC-TCB ký ngày 03/8/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng tài nguyên và Môi trường quận Hà Đông ngày 03/8/2011.

Chúng tôi khẳng định việc ký hợp đồng thế chấp tài sản trên là hoàn toàn tự nguyện và đúng quy định của pháp luật. Hiện trên khối tài sản mà vợ chồng tôi đã thế chấp có vợ chồng tôi là M, L, mẹ là cụ Đặng Thị S, em gái là Trần Thị L cùng các con của tôi là Trần Văn C (T) và vợ anh C là Nguyễn Thị Lan H và các con anh C, chị H là cháu Trần Thị Quỳnh H và Trần Thị Quỳnh C quản lý tài sản ngoài ra không có ai khác có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến thửa đất đã thế chấp: Không cho ai mượn, không cho ai thuê, ở nhờ, không cầm cố thế chấp cho bất kỳ tổ chức cá nhân nào khác ngoài Ngân hàng thương mại cổ phần K. Khối tài sản đã thế chấp

vẫn nguyên trạng như khi thế chấp, có tình trạng đúng như “Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ” do Tòa án và chính quyền địa phương tiến hành.

Do chưa trả được nợ, Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản thế chấp, vợ chồng tôi đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho vợ chồng tôi trả nợ dần.

Tòa án đã xuống tận nhà để lấy lời khai nhưng cụ Đặng Thị S, em gái là Trần Thị L cùng các con của tôi là Trần Văn C (T) và vợ anh C là Nguyễn Thị Lan H không có nhà vì vậy không thể ghi ý kiến của họ được.

Tại phiên tòa hôm nay, Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện như sau: xin rút yêu cầu tiền phạt vi phạm hợp đồng là 160.000.000 đồng và tiền lãi phạt là 3.519.505.944 đồng đối với bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát quận Hà Đông thể hiện quan điểm:

Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổ tụng và thu thập chứng cứ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự đã được Tòa án yêu cầu tham gia đúng và đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng của họ; Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuy nhiên toàn bộ những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không tham gia tố tụng là vi phạm khoản 16 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa lần thứ 2 toàn bộ những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt họ là có căn cứ.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Cụ thể:

- Buộc ông Trần Văn M và bà Đặng Thị L thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần K số tiền còn nợ và các khoản nợ lãi phát sinh trên dự nợ gốc theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 49292/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 5/8/2011 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

Đình chỉ đối với việc yêu cầu khởi kiện về lãi phạt và phạt vi phạm hợp đồng của Nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần K đối với ông Trần Văn M và bà Đặng Thị L.

- Xác định Hợp đồng thế chấp số công chứng 3732.2011/HĐTC-TCB ký ngày 03/8/2011 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Thăng Long, số 54 Trần Nhân Tông, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận Hà Đông ngày

03/8/2011 là có hiệu lực pháp luật và có hiệu lực thi hành. Trường hợp bà Đặng Thị L và ông Đặng Văn M không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng thương mại cổ phần K có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án hoặc Văn phòng thừa phát lại tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng, tài sản bảo đảm là: toàn bộ quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 211, tờ bản đồ số 14, tại thôn Động Lãm, phường Phú Lương, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội có diện tích 184m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA906900, số vào sổ cấp GCN QSD đất CH-00180 do Ủy ban nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội cấp ngày 19/5/2010 cho ông Trần Văn M và bà Đặng Thị L. Trường hợp ông M và bà L không trả nợ được đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản mà các bên đã ký kết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

1.1. Bị đơn là vợ chồng ông M và bà Lê cùng cư trú tại: tổ dân phố 15, phường Phú Lương, thành phố Hà Đông, thành phố Hà Nội; Ngân hàng thương mại cổ phần K khởi kiện, Tòa án nhân dân quận Hà Đông thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; thời điểm giao kết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản, Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực pháp luật nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết tranh chấp.

1.2. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng không đến Tòa án tham gia tố tụng. Sau khi hoãn phiên tòa lần 01, Tòa án đã tổng đạt quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ cho bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng tại phiên tòa lần 02 những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn cố tình vắng mặt không tham gia tố tụng là vi phạm khoản 16 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự. Sau khi nghe ý kiến đề nghị của đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn; Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về nội dung.

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện đòi nợ gốc, tiền lãi trong hạn, quá hạn của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1.1. Xét tính hiệu lực của Hợp đồng tín dụng số 49292/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 5/8/2011.

Ngày 05/8/2011, vợ chồng ông M và bà L trực tiếp ký Hợp đồng tín dụng số 49292/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD với Ngân hàng thương mại cổ phần K. Theo Hợp đồng tín dụng này, vợ chồng ông M và bà L vay của Ngân hàng số tiền: 2.000.000.000 VNĐ (Hai tỷ đồng chẵn); Mục đích vay: mua nhà. Nội dung của Hợp đồng tuân thủ các quy định của pháp luật, được công chứng hợp pháp tại Văn phòng Công chứng. Xác định Hợp đồng tín dụng số 49292/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 5/8/2011 có hiệu lực pháp luật và các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo thoả thuận của Hợp đồng.

2.1.2. Xét yêu cầu buộc bị đơn phải trả toàn bộ gốc, lãi phát sinh của nguyên đơn:

Thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng thương mại cổ phần K đã giải ngân cho vợ chồng ông M và bà L vay đủ số tiền 2.000.000.000 đồng, vợ chồng ông M và bà L đã nhận đủ và đã ký “Khế ước nhận nợ số 49292 ngày 10/8/2011. Như vậy Ngân hàng thương mại cổ phần K đã thực hiện đúng thoả thuận trong Hợp đồng.

Sau khi vay được tiền, vợ chồng ông M và bà L mới trả được gốc, lãi từ ngày 10/9/2011 đến ngày 02/5/2012 là 176.186.809 đồng trong đó nợ gốc đã trả là 19.998.000 đồng và lãi đã trả là 156.188.809 đồng. Sau khi trả nợ gốc và lãi vào các ngày trên cho đến nay vợ chồng ông M, bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, ngày 03/5/2012 Ngân hàng thương mại cổ phần K đã chuyển toàn bộ khoản vay sang nợ quá hạn. Như vậy vợ chồng ông M và bà L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và bị xác định là vi phạm hợp đồng. Do đó Ngân hàng thương mại cổ phần K khởi kiện đề nghị buộc vợ chồng ông M và bà L phải trả toàn bộ số tiền nợ gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kèm theo là bảng tổng hợp gốc lãi của Ngân hàng là có căn cứ pháp luật, được Hội đồng xét xử chấp nhận. Theo đó, buộc vợ chồng ông M và bà L phải có nghĩa vụ trả Ngân hàng thương mại cổ phần K toàn bộ số tiền còn nợ cả gốc và lãi phát sinh.

Đối với khoản lãi phát sinh, trong hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký có thoả thuận lãi suất điều chỉnh 03 tháng 1 lần. Căn cứ và các quyết định điều chỉnh lãi suất qua các thời kỳ mà Nguyên đơn cung cấp cho Tòa án thấy rằng nguyên đã điều chỉnh đúng như trong hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết. Căn cứ vào lãi suất áp dụng, bảng kê tính lãi mà Ngân hàng xuất trình cho Tòa án phù hợp với quy định của Luật tổ chức tín dụng, phù hợp với quy định của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước, phù hợp với Bộ luật dân sự về lãi suất nên có cơ sở chấp nhận về lãi suất.

Đối với việc rút yêu cầu lãi phạt số tiền 3.624.441.479 đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 160.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy việc rút yêu cầu này là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận và ghi nhận sự tự nguyện của Nguyên đơn.

Căn cứ xác nhận của 02 bên, bảng thống kê chi tiết về khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng do nguyên đơn cung cấp; căn cứ quy định tại Điều 290, Điều 474 Bộ luật Dân sự; các Điều: 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Buộc vợ chồng ông Minh và bà Lê phải trả toàn bộ số tiền còn nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam tổng số tiền tạm tính đến ngày 25/02/2022 là: nợ gốc: 1.980.002.000 đồng, nợ lãi trong hạn 2.523.116.738 đồng, nợ lãi quá hạn: 1.031.321.947 đồng. Tổng cộng: 5.534.440.685 đồng.

Kể từ ngày 26/02/2022, vợ chồng ông M và bà L phải tiếp tục chịu lãi đối với số tiền gốc còn nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng (được điều chỉnh mức lãi suất theo từng thời kỳ) như thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 49292/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 5/8/2011.

2.2. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba:

2.2.1. Đối với yêu cầu đề nghị xử lý khối tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 3732.2011/HĐTC-TCB ký ngày 03/8/2011.

Xét: Ngày 03/8/2011, ông M và bà L ký hợp đồng thế chấp tài sản số 3732.2011/HĐTC-TCB ký ngày 03/8/2011 tại Văn phòng Công chứng Thăng Long địa chỉ: Số 54 Trần Nhân Tông, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội diện tích 184m². Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hà Đông ngày 03/8/2011. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản này ông Minh và bà Lê thế chấp với Ngân hàng thương mại cổ phần K: toàn bộ quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 211, tờ bản đồ số 14, diện tích 184m² tại thôn Động Lãm, phường Phú Lương, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA906900, số vào sổ cấp GCN QSD đất CH-00180 do Ủy ban nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội cấp ngày 19/5/2010 cho ông Trần Văn M và bà Đặng Thị L.

Hội đồng xét xử xác định: Các bên khi tham gia ký Hợp đồng thế chấp tài sản đã thực hiện đúng về hình thức, trình tự, thủ tục và tuân thủ đúng quy định tại các Điều 342, 343 và 715 Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 7 điều 113; 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 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Theo đó thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp tài sản trên có hiệu lực pháp luật và các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ theo thỏa thuận của Hợp đồng thế chấp tài sản hai bên đã ký kết.

Do vậy: Yêu cầu của nguyên đơn đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn không thanh toán được các khoản nợ là có căn cứ theo quy định tại Điều 721 Bộ luật Dân sự 2005 và phù hợp với thỏa thuận tại Điều 4 Hợp đồng tín dụng, Điều 5 Hợp đồng thế chấp tài sản, được Hội đồng xét xử chấp nhận. Theo đó: Trường hợp vợ chồng ông M và bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng thương mại cổ phần K có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý khối tài sản thế chấp là: toàn bộ quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 211, tờ bản đồ số 14, diện tích 184m² tại thôn Động Lâm, phường Phú Lương, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA906900, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH-00180 do Ủy ban nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội cấp ngày 19/5/2010 cho ông Trần Văn M và bà Đặng Thị L. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 3732.2011/HĐTC-TCB ký ngày 03/8/2011 để thu hồi khoản nợ Ngân hàng thương mại cổ phần K theo Hợp đồng tín dụng số 49292/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 5/8/2011. Việc xử lý tài sản đã thế chấp được tiến hành theo đúng thỏa thuận về xử lý tài sản thế chấp đã quy định tại hợp đồng thế chấp tài sản đã ký.

[3] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 thì:

- Vợ chồng ông M và bà L phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.
- Ngân hàng thương mại cổ phần K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lý trên!

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 227, khoản 1 và khoản 2 Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều: 290,342, 343, 355, 471, 474, 476, 715, 721 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 7 Điều 113, Điều 130 Luật Đất đai năm 2003;

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

Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành 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 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần K đối với vợ chồng ông Trần Văn M và bà Đặng Thị L theo Hợp đồng tín dụng số 49292/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 5/8/2011.

2. Về trách nhiệm trả nợ: Buộc vợ ông Trần Văn M và bà Đặng Thị L phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần K toàn bộ số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 49292/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 5/8/2011 tạm tính đến ngày 25/02/2022 là: nợ gốc: 1.980.002.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 2.523.116.738 đồng, nợ lãi quá hạn: 1.031.321.947 đồng. Tổng cộng: 5.534.440.685 đồng.

Kể từ ngày 26/02/2022 vợ chồng ông Trần Văn M và bà Đặng Thị L phải tiếp tục chịu lãi đối với số tiền gốc còn nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng (được điều chỉnh mức lãi suất theo từng thời kỳ như thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 49292/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK/BTD ngày 5/8/2011).

Trường hợp vợ chồng ông Trần Văn M và bà Đặng Thị L đã trả được toàn bộ khoản nợ trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần K có trách nhiệm trả lại giấy tờ nhà đất đã thế chấp và thực hiện thủ tục xóa đăng ký biện pháp bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký kết.

3. Về xử lý tài sản thế chấp:

3.1. Trường hợp vợ chồng ông Trần Văn M và bà Đặng Thị L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thanh toán xong khoản nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần K có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ là: quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 211, tờ bản đồ số 14, diện tích 184m² tại thôn Động Lâm, phường

Phú Lương, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA906900, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH-00180 do Ủy ban nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội cấp ngày 19/5/2010 cho ông Trần Văn M và bà Đặng Thị L. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 3732.2011/HĐTC-TCB ký ngày 03/8/2011.

3.2. Việc xử lý tài sản đã thế chấp được tiến hành theo đúng thỏa thuận về xử lý tài sản thế chấp đã quy định tại Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 3732.2011/HĐTC-TCB ký ngày 03/8/2011. Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hà Đông ngày 03/8/2011.

Trong trường hợp ông Trần Văn M và bà Đặng Thị L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thanh toán xong khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp, toàn bộ những người đang quản lý và sinh sống trên tài sản thế chấp phải có trách nhiệm chuyển dọn đồ đạc ra khỏi khuôn viên tài sản thế chấp để bàn giao lại tài sản thế chấp cho Ngân hàng TMCP K.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu hợp ông Trần Văn M và bà Đặng Thị L thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ hoặc tất toán toàn bộ khoản vay thì Ngân hàng TMCP K phải có trách nhiệm giải chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ tài sản.

4. Đình chỉ đối với việc rút yêu cầu khởi kiện về lãi phạt là 3.624.441.479 đồng và phạt vi phạm hợp đồng là 160.000.000 đồng của Nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần K đối với vợ chồng ông Trần Văn M và bà Đặng Thị L.

5. Về án phí:

5.1. Buộc vợ chồng ông Trần Văn M và bà Đặng Thị L phải chịu 127.344.406 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Trả lại Ngân hàng thương mại cổ phần K 58.121.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hà Đông theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2020 0009096 ngày 10 tháng 5 năm 2021.

Án xử công khai sơ thẩm. Báo:

- Nguyên đơn, Bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm;

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được thông đạt bản án sơ thẩm hoặc

bản án sơ thẩm được niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường Phú Lương, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân TP Hà Nội;
- VKSND quận Hà Đông;
- Chi Cục THA dân sự quận Hà Đông;
- Lưu VP/HSVA.

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

Nguyễn Thị Thanh Huyền

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

