

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHƯƠNG MỸ
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 55/2022/DS-ST

Ngày: 26-5-2022

V/v: “T/c hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế
chấp QSDĐ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ-THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hữu Trọng và bà Nguyễn Thị Luận

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

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

Ngày 26 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện CM xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 104/2021/TLST-DS ngày 27/10/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2022/QĐXXST-DS ngày 30/3/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2022/QĐST-DS, ngày 29/4/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP VNTV (tên viết tắt là VB). Địa chỉ trụ sở: 8x LH, phường LH, quận ĐĐ, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Anh Ngô Chí D – Chủ tịch HĐQT. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm TA – Phó Giám đốc Trung tâm Xử lý nợ pháp lý (theo Văn bản ủy quyền số 25/2020/UQ-HĐQT ngày 07/7/2020 của Chủ tịch HĐQT).

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Anh H, ông Vương Văn T, bà Đinh Thị Thanh T1 (theo Văn bản ủy quyền số 1048/2021/LCC-KHCNMB2, ngày 19/4/2021 của Phó Giám đốc Trung tâm Xử lý nợ pháp lý).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Viết X – sinh năm 1980

2.2. Bà Nông Thị H1 – sinh năm 1987

Đều ĐKKHKT và cư trú: thôn TH, xã TB, huyện CM, Thành phố Hà Nội
Bà H1 ủy quyền cho ông Nguyễn Đăng K – SN 1973. Trú tại: Thôn VM, xã HVT,
CM, Hà Nội (giấy ủy quyền ngày 11/01/2021)

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

3.1. Ông Nguyễn Văn H2 – sinh năm 1958

3.2. Bà Hà Thị H3 – sinh năm 1964

3.3. Chị Vũ Hà L – sinh năm 1989 (con gái bà H3)

3.4. Chị Vũ Hà C – sinh năm 1997 (con gái bà H3)

Đều cư trú tại: Số nhà 3x, ngách 1x, ngõ 29x KM, quận BD, Hà Nội

Có mặt: Ông Nguyễn Anh H; ông X, ông K.

Ông H2, bà H3, chị L, chị C: Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Trong Đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP VNTV (sau đây gọi tắt là VB) trình bày:**

Ông Nguyễn Viết X và bà Nông Thị H1 có 03 khoản nợ tại VB như sau:

1. Ngày 26/7/2016, ông Nguyễn Viết X và bà Nông Thị H1 đã ký Hợp đồng tín dụng số 8138198 với VB để vay vốn, C tiết như sau: Số tiền vay 1.989.000.000 đồng và Ngân hàng đã giải ngân 1.989.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 8138198 ngày 26/7/2016. Mục đích vay để mua nhà. Thời hạn vay 300 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên (26/7/2016 - 26/7/2041). Hình thức giải ngân: Tiền mặt. Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 11,5%/năm; mức lãi suất sẽ được điều chỉnh định kỳ 03tháng/1lần vào các ngày 01/01, 01/4, 01/7 và 01/10 hàng năm, điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 01/01/2017, mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau bậc thang cao nhất của bên ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 4,5%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Phương thức trả nợ: Bên vay phải trả nợ gốc và nợ lãi cho Bên ngân hàng theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 26, tổng cộng gồm 300 kỳ. Kỳ trả nợ gốc và lãi đầu tiên vào ngày 26/8/2016. Gốc và lãi trả theo phương thức niên kim đều.

2. Khoản vay tín chấp: Giấy đăng ký vay tiêu dùng cá nhân, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 28/11/2016 với số tiền vay 190.000.000 đồng; mục đích vay tiêu dùng; thời hạn vay 60 tháng; lãi suất trong hạn 22%, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

3. Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng và đăng ký sử dụng dịch vụ ngân hàng điện

từ ngày 07/01/2017 với hạn mức: 102.000.000 đồng; Lãi suất trong hạn: Theo quy định của VB trong từng thời kỳ; lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 147(1F), tờ bản đồ số 7G-I-36, địa chỉ: số 18B, ngõ 6 VP, phường KM, quận BD, thành phố Hà Nội theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC263569, sổ vào sổ cấp GCN: CS-BĐ-00513 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 21/12/2015 cho ông Nguyễn Đình Q. Ngày 04/3/2016 chuyển nhượng cho ông Triệu T2. Ngày 19/7/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội- C nhánh khu vực BD, HK, ĐD đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Viết X và bà Nông Thị H1 (sau đây gọi tắt là thửa đất số 147).

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số: 02517/2016/HĐTC, quyền số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/7/2016 tại Văn phòng công chứng Vĩnh X, Thành phố Hà Nội. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh khu vực BD, HK, ĐD ngày 25/7/2016.

Quá trình thực hiện của từng khoản vay: Ông Nguyễn Viết X và bà Nông Thị H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ dẫn tới khoản vay bị chuyển nợ quá hạn như sau:

- Khoản vay của hợp đồng tín dụng số 8138198 ngày 26/7/2016 quá hạn từ ngày 26/6/2019. Tạm tính đến ngày 12/01/2022 dư nợ là: Gốc = 1.945.603.133 đồng; tổng Lãi = 870.431.414 đồng.

- Khoản vay tín chấp ngày 28/11/2016 số tiền 190.000.000 đồng bị quá hạn từ 07/7/2019. Tạm tính đến ngày 12/01/2022 dư nợ là: Gốc = 118.168.794 đồng; tổng lãi = 104.256.842 đồng.

- Khoản thế hạn mức tín dụng: Ông X, bà H1 đã C tiêu tổng cộng là 2.240.772.114 đồng; số tiền đã thanh toán 2.112.400.000 đồng. Khoản này ông X, bà H1 còn nợ lại tổng gốc và lãi là 228.372.113 đồng.

VB đề nghị Tòa án nhân dân huyện CM: Buộc ông Nguyễn Viết X, bà Nông Thị H1 phải thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ các khoản nợ tính đến ngày 12/01/2022 như đã kê khai trên và tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận, kể từ ngày 13/01/2022 đến khi trả nợ xong.

Trường hợp ông X, bà H1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho VB, VB có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 147.

*** Bị đơn – ông X và đại diện ủy quyền của Bị đơn – bà H1 là ông K trình bày:**

Năm 2016 ông (X) làm thuê tại Công ty TNHH Triệu T2, địa chỉ: Cụm Công nghiệp TTCN xã Tân Tiến, huyện CM, Thành phố Hà Nội do vợ chồng ông Triệu T2,

bà L1 làm chủ, trong thời gian này ông T2 có sang tên GCNQSD đất cho ông và nhờ ông đứng tên vay tiền Ngân hàng, vay của Ngân hàng nào ông cũng không biết; toàn bộ hồ sơ giấy tờ vay do ông T2 đưa cho vợ chồng ông để ký, toàn bộ số tiền vay của Ngân hàng được bao nhiêu ông cũng không biết và không được sử dụng. Việc trả gốc, lãi cho Ngân hàng cũng đều do ông T2 thanh toán, ông không biết gì. Một thời gian sau ông được biết thửa đất do ông đứng tên là của bà H3 ở BD, Hà Nội, thực tế ông không hề biết gì về mảnh đất này. Hiện nay toàn bộ thủ tục giấy tờ hồ sơ Hợp đồng tín dụng, hồ sơ thế chấp và thẻ tín dụng đều do ông T2 giữ và giao dịch.

Do không hiểu biết và do trình độ có hạn nên vợ chồng ông đứng ra vay tiền hộ ông T2, nay Ngân hàng yêu cầu vợ chồng ông phải trả thì vợ chồng ông không chấp nhận. Ngân hàng đề nghị phát mại thửa đất 147 để thu hồi nợ thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Ông K: Bà H1 không hề biết gì về việc vay nợ với Ngân hàng, kể cả việc đứng tên thửa đất tại BD, Hà Nội cũng không biết. Do ông X, bà H1 thiếu hiểu biết pháp luật mà bị ông T2 lừa gạt. Ngân hàng đề nghị phát mại thửa đất 147 để thu hồi nợ thì bà H1 đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị H3 trình bày:**

Từ khi bà mua nhà, đất tại thửa đất số 147 đến nay gia đình bà vẫn sinh sống tại đây. Bà không bán nhà, đất này cho anh Nguyễn Đình Q, bà chỉ vay của Q 700.000.000 đồng, sau khi sự việc bị vỡ lở thì bà mới biết anh Q đã lừa bà để ký hợp đồng bán nhà, đất cho anh Q, đến nay thửa đất này lại sang tên cho vợ chồng anh X, chị H1. Do vậy bà không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng đề nghị xử lý phát mại tài sản thửa đất số 147.

*** Ông Triệu T2 trình bày:** Ông xác nhận 03 khoản vay mà VB khởi kiện đòi vợ chồng anh X - chị H1 là do ông nhờ vợ chồng anh X - chị H1 đứng ra vay hộ. Do vậy, thửa đất số 147 tại địa số 18B, ngõ 6 VP, phường KM, quận BD, thành phố Hà Nội là do ông đứng tên sau đó ông làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng anh X - chị H1 đứng tên để ký thế chấp bảo đảm cho các khoản vay trên tại VB. Ông xác định các khoản vay trên tại VB thì ông và bà Hà Thị H3 cùng có trách nhiệm trả nợ để giải chấp thửa đất số 147 vì khoản vay này ông rút ra để trả cho anh Nguyễn Đình Q - người đã đứng tên chủ sử dụng thửa đất số 147.

*** Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 147:** Tài sản trên đất là 01 nhà 04 tầng + 01tum, có bà Hà Thị H3, chị Vũ Hà L, chị Vũ Hà C (là các con của bà H3), ông Nguyễn Văn H2, ngoài ra không còn ai khác.

* Tại phiên hòa giải, có sự tham gia của ông Triệu T2 và các bên đã đưa ra phương án trả nợ cho VB để giải chấp tài sản thế chấp là thửa đất số 147 như sau: Các bên đề nghị VB miễn giảm nợ còn 2.600.000.000 đồng, số tiền này gia đình bà Hà Thị H3 sẽ tự nguyện chịu 1.100.000.00 đồng, ông Triệu T2 sẽ tự nguyện chịu 1.500.000.000 đồng. Tuy nhiên các bên đã không thực hiện được phương án này.

*** Tại phiên tòa:**

- Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Tòa án buộc ông X, bà H1 có trách nhiệm trả VB số tiền tạm tính đến ngày 26/5/2022 là:

+ Khoản vay của hợp đồng tín dụng số 8138198 ngày 26/7/2016 dư nợ là: Gốc = 1.945.603.133 đồng; Lãi trong hạn = 60.642.230 đồng; Lãi quá hạn = 918.418.692 đồng. Tổng = 2.924.664.055 đồng.

+ Khoản vay tín chấp 190.000.000 đồng dư nợ là: Gốc = 118.168.764 đồng; Lãi trong hạn = 12.070.976 đồng; Lãi quá hạn = 106.700.933 đồng. Tổng = 236.940.703 đồng.

+ Khoản thẻ hạn mức tín dụng: Gốc = 101.933.279 đồng; Lãi quá hạn = 155.828.942 đồng. Tổng = 257.762.221 đồng.

Đề nghị tiếp tục tính lãi theo lãi suất đã thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng cho đến ngày ông X, bà H1 thanh toán hết nợ cho VB.

Trường hợp ông X, bà H1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho VB thì VB có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 147.

- Bị đơn – ông X và đại diện của Bị đơn – ông K trình bày: Giữ nguyên quan điểm đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Đề nghị VB tạo điều kiện để cho gia đình bà H3, ông Triệu T2 nộp tiền để giải quyết xong khoản nợ này.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CM tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án chấp hành đúng quy định của pháp luật; Nguyên đơn, bị đơn - ông X, đại diện ủy quyền của Bị đơn - ông K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà H3, ông H2 đã chấp hành đúng quy định của pháp luật; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị L, chị C chưa chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Xác định 03 hợp đồng tín dụng mà VB khởi kiện có hiệu lực thi hành. Xác định hợp đồng thế chấp thửa đất số 147 có hiệu lực thi hành. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Buộc ông X, bà H1 phải trả nợ cho VB 03 khoản nợ theo yêu cầu. X, bà H1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì VB có quyền đề nghị kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất số 147; gia đình bà Hà Thị H3 phải có nghĩa vụ bàn giao tài sản nhà đất tại thửa đất số 147. Bị đơn – ông X, bà H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] VB khởi kiện ông Nguyễn Viết X, bà Nông Thị H1 theo 03 Hợp đồng tín dụng đều với mục đích vay tiêu dùng nên đây là vụ án dân sự và quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn - ông Nguyễn Viết X, bà Nông Thị H1 có hộ khẩu thường trú và cư trú tại xã TB, huyện CM, căn cứ các Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện CM, Thành phố Hà Nội.

[1.3] Về việc vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà H3, chị L, chị C, ông H2: Đến phiên tòa lần 2, những người này đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2]. Nội dung khởi kiện:

[2.1]. Xét yêu cầu của Nguyên đơn đòi tiền: nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn và lãi phát sinh theo 03 Hợp đồng tín dụng thì thấy:

[2.1.1] *Về hình thức và nội dung của Hợp đồng tín dụng số 8138198 ngày 26/7/2016, khoản vay tín chấp, Thẻ tín dụng đã tuân thủ đúng quy định của Điều 121, 124, 401 Bộ luật dân sự 2005.*

Về nội dung: Bị đơn – ông X và đại diện ủy quyền của bà H1 cho rằng việc ông X, bà H1 ký vào các hợp đồng tín dụng nói trên là do ông Triệu T2 nhờ đứng ra vay hộ, khi ký các hợp đồng trên cũng không đọc nội dung, nên số tiền vay bao nhiêu, sử dụng như nào, trả nợ như thế nào ông X, bà H1 không biết, đều do ông Triệu T2 thực hiện, thì thấy: Tại thời điểm giao kết các hợp đồng nói trên thì ông X, bà H1 là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không phải là người bị hạn chế hay bị mất năng lực hành vi dân sự; việc ông X, bà H1 không đọc nội dung các hợp đồng nói trên khi ký kết là do ông X, bà H1 đã tự tước bỏ quyền và nghĩa vụ dân sự của mình, lỗi thuộc về

ông X, bà H1. Ông X, bà H1 đã tự nguyện đồng ý ký vào các hợp đồng tín dụng trên thì phải có nghĩa vụ thực hiện, còn việc mục đích ký để giúp ông Triệu T2 sử dụng được số tiền vay thì đây là mối quan hệ riêng giữa vợ chồng ông X, bà H1 với ông Triệu T2 như ông T2 đã xác nhận.

Xét thấy nội dung của các Hợp đồng tín dụng nói trên không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các Điều 388, 389, 390, 391, 402, 405, 406, 471 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 98 Luật tổ chức tín dụng nên có hiệu lực thi hành.

[2.1.2] Đối với yêu cầu đòi tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn và lãi phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng số 8138198 ngày 26/7/2016 và khoản vay tín chấp ngày 07/12/2016:

- Hợp đồng tín dụng số 8138198 ngày 26/7/2016: Theo VB cung cấp, khoản vay của hợp đồng tín dụng số 8138198 ngày 26/7/2016 đã trả được: Gốc 43.396.867 đồng; Lãi 676.215.041 đồng. Bị quá hạn từ ngày 26/6/2019. Như vậy VB đã áp dụng lãi quá hạn đối với toàn bộ số tiền gốc và yêu cầu thu hồi nợ trước hạn là hoàn toàn có căn cứ theo quy định tại khoản 4 Điều 2, điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 6, Điều 7 Hợp đồng tín dụng và Điều 290, Điều 474 Bộ luật dân sự 2005; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng. Do đó cần buộc ông Nguyễn Viết X, bà Nông Thị H1 phải trả cho VB tổng số tiền tạm tính đến ngày 26/5/2022 của khoản vay hợp đồng tín dụng số 8138198 ngày 26/7/2016 dư nợ là: Gốc = 1.945.603.133 đồng; Lãi trong hạn = 60.642.230 đồng; Lãi quá hạn = 918.418.692 đồng. Tổng = 2.924.664.055 đồng.

- Đối với khoản vay tín chấp 190.000.000 đồng ngày 28/11/2016: Khoản vay này đến ngày 28/11/2021 là phải tất toán gốc; Theo VB cung cấp đã trả được Gốc 71.831.206 đồng; Lãi 86.648.864 đồng; bị quá hạn từ 07/7/2019. Nên buộc ông Nguyễn Viết X, bà Nông Thị H1 phải trả cho VB tổng số tiền tạm tính đến ngày 26/5/2022 là: Gốc = 118.168.764 đồng; Lãi trong hạn = 12.070.976 đồng; Lãi quá hạn = 106.700.933 đồng. Tổng = 236.940.703 đồng.

- Khoản thẻ hạn mức tín dụng đã chi tiêu tổng cộng là 2.240.772.114 đồng; số tiền đã thanh toán 2.112.400.000 đồng. Do vậy, buộc ông Nguyễn Viết X, bà Nông Thị H1 phải trả cho VB tổng số tiền tạm tính đến ngày 26/5/2022 là: Gốc = 101.933.279 đồng; Lãi quá hạn = 155.828.942 đồng. Tổng = 257.762.221 đồng.

Ông X, bà H1 phải tiếp tục chịu lãi của số tiền gốc còn nợ lại theo lãi suất quá hạn đã thỏa thuận trong từng Hợp đồng tín dụng, kèm theo khế ước nhận nợ, kể từ ngày 27/5/2022 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ.

[2.2] Xét yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo trong trường hợp Bị đơn – ông Nguyễn Viết X, bà Nông Thị H1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ cho VB, thì thấy:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ được công chứng số 02517/2016/HĐTC, quyển số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/7/2016 tại Văn phòng công chứng Vĩnh Xuân, thành phố Hà Nội thể hiện: Bên thế chấp là ông Nguyễn Viết X, bà Nông Thị H1; bên nhận thế chấp là Ngân hàng VNTV; tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (theo điều 1 Hợp đồng thế chấp) tại thửa đất số 147 và đã được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh khu vực BD, HK, ĐD ngày 25/7/2016.

Ông X, ông K khẳng định ông Triệu T2 đã nhờ ông X, bà H1 đứng tên hộ thửa đất để đi vay tiền hộ tại Ngân hàng, nên thủ tục đứng tên chủ sử dụng đất do ông Triệu T2 thực hiện, cũng không biết thửa đất đó ở đâu, như thế nào. VB đề nghị phát mại thửa đất số 147 mà gia đình bà Hà Thị H3 đang sinh sống tại đó thì ông X, ông K đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Như đã nhận định, ông X, bà H1 là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không phải là người bị hạn chế hay bị mất năng lực hành vi dân sự, nên việc ông X, bà H1 đứng tên chủ dụng thửa đất số 147, cũng như tham gia giao kết hợp đồng thế chấp thửa đất số 147 cũng đều là hoàn toàn tự nguyện.

Căn cứ các Điều 318, 322, 323, 342, 343 và các Điều từ 715 đến 721 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất về “trình tự, thủ tục đăng ký, xóa đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất”; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm thì Hợp đồng thế chấp trên có hiệu lực thi hành.

Phía gia đình bà Hà Thị H3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện VB đề nghị kê biên, phát mại thửa đất số 147 nếu ông X, bà H1 không trả nợ/trả nợ không đầy đủ vì cho rằng gia đình bà không chuyển nhượng thửa đất số 147 cho anh Q, mà do bị anh Q lừa dối ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất, đến nay thửa đất số 147 của gia đình bà lại bị sang tên cho vợ chồng ông X, bà H1 thì thấy: Ngày 21/12/2015, thửa đất số 147 đã được Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hà Nội cấp cho ông Nguyễn Đình Q; tiếp đến ngày 04/3/2016 ông Q lại chuyển nhượng cho ông Triệu T2; tiếp đến ngày 19/7/2016, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh khu vực BD, HK, ĐD

đã đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Viết X và bà Nông Thị H1. Ngày 22/7/2016, VB đã nhận thế chấp thửa đất số 147 với ông X, bà H1 là hoàn toàn ngay tình. Do vậy, quan điểm của gia đình bà H3 không được chấp nhận.

Tại điều 02 Hợp đồng thế chấp thể hiện: *“Tài sản thế chấp bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ - bao gồm nhĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí.... Và tất cả các nghĩa vụ liên quan khác của ông X, bà H1 đối với ngân hàng phát sinh từ tất cả các hợp đồng tín dụng, văn bản tín dụng ký giữa bên Ngân hàng và ông X, bà H1 trong khoản thời gian kể từ ngày 22/7/2016 đến ngày 22/7/2021...”*

Do vậy, trong trường hợp ông X, bà H1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ hợp đồng tín dụng số 8138198 ngày 26/7/2016, hợp đồng vay tín chấp 190.000.000 đồng ngày 28/11/2016, hợp đồng thế tín dụng cho VB thì VB có quyền yêu cầu chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm nói trên để thu hồi nợ. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nói trên không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông X, bà H1 tiếp tục phải có nghĩa vụ trả nợ cho VB.

Theo đó, Bị đơn – ông X, bà H1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà H3, chị C, chị L, ông H2 và những người đang sinh sống trên tài sản đảm bảo tại thời điểm xử lý tài sản đảm bảo (nếu có), có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

[3]. Về án phí:

- Yêu cầu khởi kiện của VB được chấp nhận nên không phải chịu án phí, hoàn trả lại tiền án phí cho VB đã nộp.

- Ông X, bà Hương phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Tòa án trên số tiền phải thi hành 3.419.366.979 đồng là: 100.387.000 đồng (đã làm tròn).

Vì các lý trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Các Điều 121, 124, 290, 318, 322, 323, 342, 343, 355, 388, 389, 390, 391, 401, 402, 405, 406, 715, 716, 717, 418, 419, 720, 421, 471, 474 Bộ luật dân sự năm 2005;

Điều 463, 466 Bộ luật dân sự 2015

Điều 91, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP VNTV đối với ông Nguyễn Viết X, bà Nông Thị H1.

2. Buộc ông Nguyễn Viết X, bà Nông Thị H1 phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng TMCP VNTV số tiền tạm tính đến ngày 26/5/2022 như sau:

+ Khoản vay của hợp đồng tín dụng số 8138198 ngày 26/7/2016 dư nợ là: Gốc 1.945.603.133 đồng; Lãi trong hạn 60.642.230 đồng; Lãi quá hạn 918.418.692 đồng. Tổng = 2.924.664.055 đồng.

+ Khoản vay tín chấp 190.000.000 đồng ngày 28/11/2016 dư nợ là: Gốc 118.168.764 đồng; Lãi trong hạn 12.070.976 đồng; Lãi quá hạn 106.700.933 đồng. Tổng 236.940.703 đồng.

+ Khoản thẻ hạn mức tín dụng: Gốc 101.933.279 đồng; Lãi quá hạn 155.828.942 đồng. Tổng 257.762.221 đồng.

Ông X, bà H1 tiếp tục phải chịu lãi trên số tiền gốc còn nợ lại theo lãi suất đã thỏa thuận trong từng Hợp đồng tín dụng, kể từ ngày 27/5/2022 cho đến ngày trả hết nợ.

3. Ông Nguyễn Viết X, bà Nông Thị H1 không trả nợ hoặc trả không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP VNTV, Ngân hàng TMCP VNTV được quyền yêu cầu chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 147(1F), tờ bản đồ số 7G-I-36, địa chỉ: số 18B, ngõ 6 VP, phường KM, quận BD, thành phố Hà Nội theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC263569, sổ vào sổ cấp GCN: CS-BĐ-00513 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 21/12/2015 cho ông Nguyễn Đình Q. Ngày 04/3/2016 chuyển nhượng cho ông Triệu T2. Ngày 19/7/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội- Chi nhánh khu vực BD, HK, ĐĐ đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Viết X và bà Nông Thị H1.

Ông Nguyễn Viết X, bà Nông Thị H1, bà Hà Thị H3, chị Vũ Hà L, chị Vũ Hà C, ông Nguyễn Văn H2 và những người đang sinh sống trên tài sản đảm bảo tại thời điểm xử lý tài sản đảm bảo (nếu có) có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp nói trên để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nói trên không đủ thanh toán hết các khoản nợ của ông X, bà H1 nói trên thì ông X, bà H1 tiếp tục phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP VNTV.

4. Về án phí:

- Ông Nguyễn Viết X, bà Nông Thị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 100.387.000 đồng.

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP VNTV tiền tạm ứng án phí 45.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2020/0075421 ngày 26/10/2021 của C cục thi hành án dân sự huyện CM.

Nguyên đơn, Bị đơn – ông Nguyễn Viết X, bà Nông Thị H1 có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án và toàn bộ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày bản sao bản án được niêm yết hợp lệ.

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, 7a, 7b 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:

- TAND TP. Hà Nội;
- VKSND huyện CM;
- C cục THADS huyện CM;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA /VP.

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

Nguyễn Thị Tuyết Mai