

Bản án số: 08/2020/DS-ST  
Ngày 30 tháng 6 năm 2020  
(V/v: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng)

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN UH, T4 PHỐ H3 NỘI**

- *T4 phân Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Thiện

*Các Hội thẩm nhân dân:* ông Nguyễn Hạ T5; ông Đặng Viết Côi.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trương Thị Lan - Thư ký Tòa án nhân dân huyện UH, T4 phố H3 Nội.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện UH tham gia phiên tòa:*

Bà Nguyễn Thị Khuyên - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện UH xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 46/2019/TLST- DS ngày 19 tháng 8 năm 2019 về Tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết Đ đưa vụ án ra xét xử số: 07/2020/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2020 và Quyết Đ hoãn phiên tòa số 04/2020/QĐST-DS ngày 19/6/2020 giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** **Ngân hàng TMCP A**(gọi tắt: Ngân hàng A). Trụ sở: số 191 BT, phường LĐH, quận HBT, T4 phố Hà Nội.

Ng- ời đại diện theo pháp luật: Ông **Hồ HA**- Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Đại diện theo uỷ quyền: Anh **Nguyễn Hữu TA**, sinh năm 1996 - Chuyên viên xử lý nợ Ngân H3ng A (theo Quyết Đ số 1218/2017/QĐ-HĐQT ngày 27/9/2017 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân H3ng TMCP A về việc uỷ quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và Giấy uỷ quyền số 702/2019/UQ-TCB ngày 24/6/2019) (*có mặt tại phiên tòa*).

\* **Bị đơn:** Anh **Đặng Đức M** - Sinh năm 1991 (*Có mặt*).

Chị **Nguyễn Thị H** - Sinh năm 1990 (*Vắng mặt*)

Đều ĐKKHKT và chỗ ở tại: thôn NL, xã SC, huyện UH, T4 phố Hà Nội.

\* **Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. UBND huyện UH

Trụ sở: thôn HX, thị trấn VĐ, huyện UH, T4 phố H3 Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hồng H- Chủ tịch UBND huyện UH

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn Đ – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi T2 huyện UH. *Vắng mặt*.

2. Bà Nguyễn Thị H1 sinh năm 1954; *Vắng mặt*.

3. Ông Đặng Đình T, sinh năm 1955; *Có mặt.*
4. Anh Đặng Văn H2, sinh năm 1976; *Vắng mặt.*
5. Chị Vũ Thị H3, sinh năm 1976; *Vắng mặt.*
6. Anh Đặng Thế T1, sinh năm 1998; *Vắng mặt.*
7. Chị Vũ Thị B, sinh năm 1999; *Vắng mặt.*
8. Anh Đặng Xuân T2, sinh năm 2002; *Vắng mặt.*
9. Chị Đặng Lan C, sinh năm 2009; *Vắng mặt.*
10. Chị Đặng Thị T4, sinh năm 1981; *Vắng mặt.*
11. Anh Nguyễn Văn T5, sinh năm 1976; *Vắng mặt.*
12. Chị Nguyễn Phương T6, sinh năm 2001; *Vắng mặt.*
13. Chị Nguyễn TT, sinh năm 2003; *Vắng mặt.*
14. Anh Nguyễn ĐA, sinh năm 2008; *Vắng mặt.*

Đều có nơi ĐKKHKT và chỗ ở tại: thôn NL, xã SC, huyện UH, T4 phố H3 Nội.

(Anh H2 Chị H3 là những người đại diện theo pháp luật của cháu C; chị T4 anh T5 là những người đại diện theo pháp luật của cháu ĐA).

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Tại Đơn khởi kiện, bản tự khai, Biên bản hòa giải và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – anh Nguyễn Hữu TA trình bày:** Ngày 19/4/2011 vợ chồng anh Đặng Đức M và chị Nguyễn Thị Hòa (sau đây gọi tắt là vợ chồng M Hòa) có ký kết 01 hợp đồng tín dụng Trung, dài hạn vay vốn Ngân H3ng TMCP A Việt Nam – C nhánh H3 Tây (sau đây gọi tắt là Ngân H3ng), cụ thể như sau: Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 2563/HĐTD/TH-TN/TCB HTY-NHT vay số tiền 930.000.000 đồng; mục đích vay: tiêu dùng. Ngày 19/4/2011 vợ chồng M Hòa cùng với Ngân H3ng ký kết thêm phụ lục Hợp đồng tín dụng số 01 về lịch trả nợ và cùng ngày vợ chồng M Hòa đã nhận giải ngân từ ngân H3ng tổng số tiền 930.000.000 đồng như đã nêu trên theo khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 2563. Ngoài ra, trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ kèm cam kết trả nợ đều có các thỏa thuận khác như thời hạn vay, lãi suất, thay đổi lãi suất, tài sản bảo đảm... và các thỏa thuận khác.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ và các nghĩa vụ khác của vợ chồng M Hòa tại Ngân hàng, vợ chồng ông Đặng Đình T bà Nguyễn Thị Hạ đã thế chấp 01 Bất động sản là: Quyền sử dụng thửa đất số 216, tờ bản đồ số 02, diện tích là 501,5 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: thôn NL, xã SC, huyện UH, TP. H3 Nội, GCNQSD đất số AL 434312; số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H00336 do UBND huyện UH cấp ngày 23/5/2008 cho ông Đặng Đình T và bà Nguyễn Thị H1 Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 2344 quyền 02.2011 ngày 19/4/2011 của Phòng Công chứng số 7, đã

đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 19/4/2011. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, vợ chồng M Hòa đã không thực hiện trả nợ theo nh- cam kết trong Hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ đã ký kết. Tính đến hết ngày 02/8/2019 vợ chồng M Hòa mới trả được cho Ngân H3ng số tiền nợ gốc là 108.507.610 đồng và 330.960.535 đồng nợ lãi. Để bảo vệ quyền và lợi ích của mình, Ngân H3ng gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện UHòa đề nghị Quý Tòa giải quyết các vấn đề sau:

+ Buộc vợ chồng M Hòa T6 toán cho Ngân H3ng tổng số tiền là **2.332.907.632** đồng (*Lãi tính đến hết ngày 02/8/2019*), trong đó: nợ gốc 821.492.390 đồng, nợ lãi trong hạn: 640.794.390 đồng; nợ lãi quá hạn: 870.620.852 đồng;

+ Buộc vợ chồng M Hòa phải tiếp tục T6 toán cho Ngân H3ng tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ đã ký kết kể từ ngày 03/8/2019 cho đến khi T6 toán xong khoản nợ gốc.

+ Buộc vợ chồng M Hòa T6 toán cho Ngân H3ng tiền phạt vi phạm hợp đồng với số tiền là  $1\% * 821.492.390 \text{ đồng} = 8.214.923 \text{ đồng}$  theo quy Đ tại điểm 13.3.5 khoản 13.3 Điều 13 của Hợp đồng tín dụng trung dài hạn nêu trên;

+ T2 hợp vợ chồng M Hòa không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân H3ng thì Ngân H3ng đ- ọc đề nghị cơ quan thi H3nh án xử lý tài sản thế chấp (nh- đã nêu ở trên) để thu hồi nợ. T2 hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân H3ng thì vợ chồng M Hòa phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả số nợ còn lại cho Ngân H3ng.

**Tại Biên bản lấy lời khai, Biên bản hòa giải và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, anh Đặng Đức M và chị Nguyễn Thị H - là Bị đơn trình bày:** vợ chồng anh chị M Hòa đều xác nhận việc anh chị có ký kết 01 hợp đồng tín dụng trung dài hạn, 01 phụ lục hợp đồng tín dụng, 01 khế ước nhận nợ kiêm cam kết trả nợ và 01 Hợp đồng thế chấp nh- Đại diện Ngân H3ng trình bày ở trên là hoàn toàn chính xác. Nay do làm ăn thua lỗ, kinh tế gia đình gặp nhiều khó khăn nên anh chị không trả nợ Ngân hàng theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, phụ lục Hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ đã ký kết đ- ọc, tính đến ngày 02/8/2019 anh chị còn nợ Ngân H3ng tổng số tiền **2.332.907.632** đồng (*lãi tính đến hết ngày 02/8/2019*), trong đó: nợ gốc: 821.492.390 đồng, nợ lãi trong hạn: 640.794.390 đồng; nợ lãi quá hạn: 870.620.852 đồng. Anh chị kính đề nghị Ngân H3ng tạo điều kiện cho anh chị trả nợ dần cho Ngân H3ng và xem xét miễn giảm một phần tiền nợ lãi.

**Tại Biên bản lấy lời khai, Biên bản hòa giải và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, ông Đặng Đình T và bà Nguyễn Thị Hạ - những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều trình bày:** Thừa nhận nội dung trình bày của đại diện Ngân H3ng và vợ chồng M Hòa như đã nêu trên là đúng. Nay quan điểm ông bà đề nghị Tòa án và Ngân H3ng tạo điều kiện cho vợ chồng M Hòa có thêm thời gian để trả nợ dần cho Ngân H3ng.

Liên quan đến việc thửa đất số 216 của nH3 ông nêu trên đang được thế chấp trong Ngân H3ng nhưng lại được tách ra và được cấp T4 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, cụ thể: **(1)** Thửa số 330, tờ bản đồ số 17, diện tích 195,7m2, số sêri BR 831162, do UBND huyện UH cấp cho ông Đặng Đình T ngày 24/12/2013; **(2)** Thửa số 332, tờ bản đồ số 17, diện tích 284,6m2, số seri BR 831164 do UBND huyện UH cấp cho ông Đặng Văn H2 bà Vũ Thị H3 ngày 24/12/2013; **(3)** Thửa số 387, tờ bản đồ số 16, diện tích 106,7m2, số sêri BR 831148, do UBND huyện UH cấp cho bà Đặng Thị T4 ngày 24/12/2013 (tuy nhiên trong 106,7 m2 của thửa đất số 387 này chỉ có khoảng 20 m2 là thuộc thửa đất 216 nêu trên được tách ra và gộp vào thửa 387 này). GCNQSD đất đối với cả 03 thửa đất này các con ông đều đã được nhận và hiện đang giữ. Thực tế, thửa đất số 216 đã được ông phân Ca cho các con từ năm 2005 nhưng chỉ là phân Ca bằng miệng, giấy tờ viết tay với nhau và ông có làm giấy tờ đề nghị lên chính quyền địa phương đề nghị tách thửa và cấp GCNQSD đất theo nội dung ông tặng cho các con nhưng mãi cho đến năm 2013 theo dự án Vlap thì chính quyền địa phương mới làm thủ tục tách và cấp GCNQSD đất đối với 03 thửa mới như đã nêu trên cho gia đình ông, còn vì sao GCNQSD đất thửa số 216 đang do Ngân H3ng giữ mà chính quyền địa phương vẫn làm 03 GCNQSD đất mới và cấp cho gia đình ông thì ông không được biết. Ông chỉ biết khi thế chấp tài sản cho Ngân H3ng chỉ có 02 vợ chồng ông đứng ra thế chấp, ký thế chấp, không liên quan gì đến các con ông nên nếu cần giải quyết gì trên tòa án và các cơ quan hữu quan ông sẽ đứng ra để giải quyết, ông đã nói chuyện với các con ông về việc tòa án đang giải quyết vụ án và các con ông đều có quan điểm để một mình ông đứng ra làm việc với Tòa, các con ông không liên quan gì nên không lên Tòa làm việc.

**Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – anh Đặng Văn H2, chị Vũ Thị H3, anh Đặng Thế T1, chị Vũ Thị B, chị Đặng Thị T4, anh Nguyễn Văn T5, anh Đặng Xuân T2, chị Nguyễn TT, chị Nguyễn Phương T6:** đều từ chối đến toà án làm việc, trình bày quan điểm mặc dù đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhiều lần.

**Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – UBND huyện UH do anh Nguyễn Văn Đ – Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi T2 là đại diện theo uỷ quyền trình bày:** Liên quan đến việc thửa đất số 216, tờ bản đồ số 02, diện tích 501,5m2, chủ sử dụng là ông Đặng Đình T tọa lại tại thôn NL, xã SC, huyện UH, T4 phố H3 Nội đang thế chấp trong Ngân H3ng TMCP A Việt Nam nhưng đến năm 2013 lại được tách ra T4 03 thửa đất mới được cấp 03 GCNQSD đất mới, cụ thể: thửa số 330, tờ bản đồ 17 diện tích 195,7m2 chủ sử dụng ông Đặng Đình T, Thửa số 332, tờ bản đồ 17, diện tích 284,6m2 chủ sử dụng ông Đặng Đình H2 bà Vũ Thị H3; thửa đất số 387, tờ bản đồ 16, diện tích 106,7m2, chủ sử dụng bà Đặng Thị T4, hiện nay Phòng tài nguyên Môi T2 đang tiến H3nh xác minh, thu thập chứng cứ, tài liệu để có căn cứ trả lời cho Tòa án.

Với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của người đại diện theo pháp luật của người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án – UBND huyện UH, ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy Đ của pháp luật.

Vì tính chất công việc của ông rất bận nên ông xin được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc khác của Tòa. Ông chỉ cần Tòa án sau khi xét xử xong gửi cho ông Bản án để ông biết được nội dung.

Ngày 27/12/2019 Hội đồng Đ giá tài sản, xác Đ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 216, huyện UH, TP. H3 Nội, GCNQSD đất số AL 434312; sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H00336 do UBND huyện UH cấp ngày 23/5/2008 cho ông Đặng Đình T và bà Nguyễn Thị Hạ có giá trị 1.794.538.000 đồng (*Một tỷ bảy trăm chín mươi tư triệu năm trăm ba mươi tám nghìn đồng*).

Tại phiên tòa: nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu buộc vợ chồng M H phải trả số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 8.214.923 đồng; Còn các yêu cầu khác nguyên đơn vẫn giữ nguyên.

Bị đơn cùng những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều giữ nguyên quan điểm như đã trình bày. Không ai có ý kiến gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện UH phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện đầy đủ các quy Đ về tố tụng dân sự như tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự, tạo điều kiện cho họ được trình bày quan điểm, tiến H3nh hòa giải theo đúng quy Đ. Hội đồng tiến H3nh xét xử vụ án đúng quy Đ của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các quy định pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử, xử:

1. Chấp nhận việc Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, rút yêu cầu bị đơn phải T6 toán số tiền phạt vi phạm hợp đồng 8.214.923 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đối với anh Đặng Đức M và chị Nguyễn Thị H:

Buộc anh Đặng Đức M và chị Nguyễn Thị H phải T6 toán cho Ngân hàng số tiền **2.332.907.632** đồng (*lãi tính đến hết ngày 02/8/2019*), trong đó: nợ gốc: 821.492.390 đồng, nợ lãi trong hạn: 640.794.390 đồng; nợ lãi quá hạn: 870.620.852 đồng; Anh M chị H tiếp tục có nghĩa vụ T6 toán tiền lãi phát sinh trên số d- nợ gốc theo mức lãi suất quá hạn đã đ- ợc thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết nêu trên kể từ ngày 03/8/2019 cho đến khi T6 toán xong toàn bộ dư nợ gốc t- ong ứng với thời gian chậm trả.

3. T2 hợp anh M chị H không trả được số tiền nợ trên cho Ngân H3ng thì Ngân H3ng được quyền đề nghị Cơ quan Thi H3nh án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp như đã nêu trên để bảo đảm thu hồi toàn bộ khoản nợ cho ngân H3ng.

4. Về án phí, lệ phí, C phí tố tụng và quyền kháng cáo: Các đ- ơng sự phải chịu án phí, lệ phí, C phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đ-ợc thẩm tra tại phiên Toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của các đ-ơng sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tranh chấp trong vụ án này là 01 Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 2563/HĐTD/TH-TN/TCB HTY-NHT ngày 19/4/2011 và 01 phụ lục hợp đồng tín dụng kèm theo giữa Ngân hàng TMCP Avới anh Đặng Đức M và chị Nguyễn Thị H. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 03/2012/NQ - HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao h-ớng dẫn quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Ngân H3ng khởi kiện đã làm đơn theo đúng mẫu, nộp án phí theo quy Đ của pháp luật nên Toà án nhân dân huyện UH thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – UBND huyện UH có quan điểm xin vắng mặt tại phiên toà xét xử vụ án; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt tại phiên toà ngày hôm nay đều đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều không đến Toà án làm việc trình bày quan điểm cũng như tham gia phiên toà xét xử vụ án, phiên toà lần đầu được mở ra vào hồi 08 giờ ngày 19/6/2020 đã được Toà án hoãn để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, do đó phiên toà ngày hôm nay mặc dù vắng mặt một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhưng Toà án nhân dân huyện UH vẫn tiến H3nh xét xử là đúng quy Đ pháp luật tại Điều 227, 228 BLTTDS.

[2] Về việc vay nợ giữa vợ chồng M H với Ngân H3ng TMCP A Việt Nam, yêu cầu khởi kiện của ngân H3ng: Việc ký kết hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 2563/HĐTD/TH-TN/TCB HTY-NHT ngày 19/4/2011 và 01 phụ lục hợp đồng tín dụng kèm theo với Ngân H3ng để vay số tiền 930.000.000 đồng (*Chín trăm ba mươi triệu đồng*) và cùng ngày vợ chồng M H đã nhận giải ngân từ ngân H3ng tổng số tiền 930.000.000 đồng theo khế ước nhận nợ số 2563, tính đến nay vợ chồng M H đã trả được cho Ngân H3ng 108.507.610 đồng nợ gốc và 330.960.535 đồng nợ lãi. Hợp đồng tín dụng ký kết giữa ngân H3ng và vợ chồng M H trên cơ sở tự nguyện, đảm bảo theo quy Đ của pháp luật. Trong quá trình thực hiện hợp đồng phía vợ chồng M H đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết, phía ngân H3ng đã gửi thông báo, công văn yêu cầu vợ chồng M H trả nợ nhưng vợ chồng M H vẫn chưa trả được nợ cho Ngân H3ng.

Tại Biên bản H giải ngày 29/8/2019 và ngày 01/6/2020, vợ chồng M H và Ngân H3ng cùng xác nhận tính đến ngày 02/8/20219 vợ chồng M H còn nợ Ngân H3ng tổng số tiền **2.332.907.632** đồng (*Lãi tính đến hết ngày 02/8/2019*), trong đó:

nợ gốc: 821.492.390 đồng, nợ lãi trong hạn: 640.794.390 đồng; nợ lãi quá hạn: 870.620.852 đồng. Về số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 8.214.923 đồng, tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của Nguyên đơn có đơn và trình bày xin rút yêu cầu này nên được chấp nhận. Cũng tại Biên bản H giải ngày 01/6/2020, Ngân H3ng cùng vợ chồng M H tự nguyện thoả thuận và thống nhất về thời hạn, phương thức trả nợ như sau:

*“- Chậm nhất đến hết ngày mà Bản án của Tòa án nhân dân huyện UH xét xử vụ án này có hiệu lực pháp luật vợ chồng M Hòa phải T6 toán cho Ngân H3ng tổng số tiền 2.332.907.632 đồng (trong đó tiền gốc: 821.492.390 đồng, nợ lãi trong hạn: 640.794.390 đồng, nợ lãi quá hạn: 870.620.852 đồng), (lãi tính đến ngày 02/8/2019) và tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc chưa T6 toán theo mức lãi suất đã được các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 2563/HĐTD/TH-TN/TCB HTY-NHT, phụ lục hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ số 2563 đều ngày 19/4/2011 đã ký kết kể từ ngày 03/8/2019 cho đến khi T6 toán hết nợ gốc cho Ngân H3ng;*

*- Toàn bộ số tiền khi vợ chồng M Hòa T6 toán, Ngân H3ng thu vào nợ gốc trước;*

*- T2 hợp vợ chồng M Hòa trả nợ theo đúng thỏa thuận nêu trên và có đơn đề nghị thì Ngân H3ng sẽ xem xét tiếp tục miễn, giảm một phần tiền nợ lãi cho vợ chồng M Hòa.*

*- Về lãi suất : Kể từ ngày 03/8/2019 bị đơn tiếp tục phải chịu lãi theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết (Có sự điều chỉnh tăng, giảm theo từng thời kỳ của Ngân hàng) trên số d- nợ gốc t- ong ứng với thời gian chậm trả.*

*Nếu vợ chồng M H không thực hiện theo đúng thỏa thuận T6 toán nêu trên thì Ngân H3ng có quyền yêu cầu C cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để bảo đảm thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp nêu trên”.*

Do thoả thuận trên của các đương sự Hn toàn tự nguyện và phù hợp với quy Đ của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy Đ của Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp thì thấy: Khi ký kết hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận biện pháp bảo đảm, cụ thể: vợ chồng ông Đặng Đình T và bà Nguyễn Thị Hạ đã dùng 01 tài sản thế chấp cho Ngân H3ng để bảo đảm cho khoản vay của vợ chồng M H tại Ngân H3ng, cụ thể: Quyền sử dụng thửa đất số 216, tờ bản đồ số 02, diện tích là 501,5 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: thôn NL, xã SC, huyện UH, TP. H3 Nội, GCNQSD đất số AL 434312; sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H00336 do UBND huyện UH cấp ngày 23/5/2008 cho ông Đặng Đình T và bà Nguyễn Thị Hạ. Theo

Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 2344 quyền 02.2011 ngày 19/4/2011 của Phòng Công chứng số 7, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 19/4/2011.

Căn cứ các Điều 292 đến Điều 308, Điều 317 đến Điều 323, các Điều 463, 466, 468, 470 và các Điều từ 500 đến 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về Hợp đồng về Quyền sử dụng đất; Nghị Đ 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Nghị Đ 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Nghị Đ số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị Đ 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. Do đó, thoả thuận trong Hợp đồng thế chấp tài sản đã ký giữa các bên có hiệu lực pháp luật để thi H3nh. Yêu cầu của phía nguyên đơn đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm trong T2 hợp phía bị đơn không T6 toán các khoản nợ là có căn cứ để chấp nhận.

Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất là tài sản thế chấp nêu trên, nhận thấy: Tài sản trên đất vẫn giữ nguyên trạng nh- khi thế chấp. Trên đất thế chấp có vợ chồng ông T bà Hạ cùng các T4 viên trong gia đình ông T trực tiếp sinh sống trên đó gồm có: anh Đặng Văn H2 – co trai ông T, chị Vũ Thị H3 – con dâu ông T, anh Đặng Thế T1 – con trai anh H2, chị Vũ Thị B – con dâu anh H2, anh Đặng Xuân T2 – con trai anh H2; cháu Đặng Lan C – con gái anh H2; chị Đặng Thị T4 – con gái ông T, anh Nguyễn Văn T5 – chồng chị T4, chị Nguyễn Phương T6, Nguyễn TT và anh Nguyễn ĐA – đều là con chị T6. Do vậy, các thành viên trong hộ gia đình nói trên có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án, trong tr-ờng hợp vợ chồng M H không trả nợ cho Ngân hàng.

[4] Liên quan đến việc thửa đất số 216 là tài sản thế chấp như đã nêu trên đang được thế chấp cho Ngân H3ng từ ngày 19/4/2011 nhưng đến năm 2013 lại được tách ra T4 03 thửa đất và được cấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, cụ thể: (1) Thửa số 330, tờ bản đồ số 17, diện tích 195,7m<sup>2</sup>, số sêri BR 831162, do UBND huyện UH cấp cho ông Đặng Đình T ngày 24/12/2013; (2) Thửa số 332, tờ bản đồ số 17, diện tích 284,6m<sup>2</sup>, số seri BR 831164 do UBND huyện UH cấp cho ông Đặng Văn H2 bà Vũ Thị H3 ngày 24/12/2013; (3) Thửa số 387, tờ bản đồ số 16, diện tích 106,7m<sup>2</sup>, số sêri BR 831148, do UBND huyện UH cấp cho bà Đặng Thị T4 ngày 24/12/2013 (tuy nhiên trong 106,7 m<sup>2</sup> của thửa đất số 387 này chỉ có khoảng 20 m<sup>2</sup> là thuộc thửa đất 216 nêu trên được tách ra và gộp vào thửa 387 này). Qua quá trình xem xét, thẩm Đ thực địa tại thửa đất số 216 nêu trên và quá trình xác minh tại chính quyền địa phương cùng với lời trình bày của ông Đặng Đình T, thấy:

Ông Đặng Đình T trình bày: thửa đất số 216 đã được ông phân Ca cho các con từ năm 2005 nhưng chỉ là phân Ca bằng miệng, giấy tờ viết tay với nhau và ông có làm giấy tờ đề nghị lên chính quyền địa phương đề nghị tách thửa và cấp GCNQSD đất theo nội dung ông tặng cho các con nhưng mãi cho đến năm 2013 theo dự án Vlap thì chính quyền địa phương mới làm thủ tục tách và cấp GCNQSDS đất đối với 03 thửa mới như



đã nêu trên cho gia đình ông, còn vì sao GCNQSD đất thửa số 216 đang do Ngân H3ng giữ mà chính quyền địa phương vẫn làm 03 GCNQSD đất mới và cấp cho gia đình ông thì ông không được biết.

Ngày 20/2/2020 Toà án nhân dân huyện UH gửi Công văn số 09/2020/CV-TA đến UBND huyện UH, Phòng Tài nguyên và Môi T2 huyện UH, Văn phòng đăng ký đất đai C nhánh huyện UH và UBND xã SC “*về việc yêu cầu Cơ quan cung cấp thông tin, tài liệu về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vụ án dân sự, kiến nghị thu hồi/huỷ bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Ngày 06/3/2020 Toà án nhận được Công văn trả lời của UBND xã SC cùng toàn bộ tài liệu kèm theo, theo đó UBND xã SC xác Đ việc năm 2013 thửa đất số 216 được tách ra 03 thửa đất khác nhau như đã nêu trên là sai, UBND xã SC có tờ trình số 38/TTr-UBND ngày 12/9/2019 gửi UBND huyện UH, Phòng Tài nguyên và Môi T2 huyện UH “*về việc thu hồi, huỷ bỏ GCNQSD đất số seri BR 831162 đã cấp cho ông Đặng Đình T, GCNQSD đất số seri BR 831164 đã cấp cho ông Đặng Văn H2 bà Vũ Thị H3 và GCNQSD đất seri BR 831148 đã cấp cho bà Đặng Thị T6 đều có địa chỉ tại thôn NL, xã SC,, huyện UH, T4 phố H3 Nội*”, với lý do thu hồi: “*năm 2013 thực hiện dự án Vlap do khối lượng hồ sơ nhiều, tổ công tác cấp GCNQSD đất đã không kiểm tra, rà soát hết những hồ sơ cấp GCNQSD đất và đã Hn thiện hồ sơ cấp mới GCNQSD đất cho nH3 ông Đặng Đình T thay vì thực hiện thủ tục cấp đổi GCNQSD đất theo quy Đ, kết quả 01 thửa đất gốc của nH3 ông T đã được tách ra T4 03 thửa đất và cấp mới GCNQSD đất cho 03 thửa đất là không đúng theo quy Đ pháp luật*”.

Trong suốt thời gian từ ngày 20/2/2020 đến 31/5/2020 Toà án không nhận được công văn phúc đáp của Phòng Tài nguyên và Môi T2 huyện UH cũng như Văn phòng đăng ký đất đai C nhánh huyện UH.

Ngày 01/6/2020 Toà án tiến H3nh lấy lời khai của anh Nguyễn Văn Đ – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi T2 huyện UH có quan điểm hiện nay Phòng Tài nguyên Môi T2 đang tiến H3nh xác minh, thu thập chứng cứ, tài liệu để có căn cứ trả lời cho Tòa án. Nhưng cho đến nay, Toà án vẫn chưa nhận được câu trả lời của Phòng Tài nguyên và Môi T2 huyện UH.

Hội đồng xét xử nhận thấy, việc thửa đất số 216 nêu trên đang được thế chấp cho Ngân H3ng và đã được đăng ký thế chấp tại Phòng Tài nguyên và Môi T2 huyện UH từ ngày 19/4/2011 cho đến nay chưa được xoá thế chấp nhưng đến năm 2013 lại được các cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai tách ra T4 03 thửa đất và cấp mới GCNQSD đất cho 03 thửa đất số 330, 332 và 387 như đã nêu trên là Hn toàn không đúng theo quy Đ của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử thấy cần thiết kiến nghị UBND huyện UH tiến H3nh thu hồi/ huỷ bỏ 03 GCNQSD đất đối với 03 thửa đất số 330, 332 và 387 nêu trên.

[5] Về C phí tố tụng: xem xét, thẩm Đ tại chỗ và Đ giá tài sản đối với tài sản thế chấp trong vụ án: Ngân H3ng được quyền đề nghị phát mại tài sản thế chấp là thửa đất

số 216 nêu trên để thu hồi nợ trong T2 hợp vợ chồng M H không trả được nợ cho Ngân H3ng. Tại thời điểm tiến H3nh xem xét, thẩm Đ và Đ giá tài sản Ngân H3ng đã nộp tạm ứng C phí tố tụng cho cả hai lần xem xét, thẩm Đ và Đ giá tài sản tổng số tiền 8.000.000đồng. Do các yêu cầu của Ngân H3ng đều được chấp nhận, nên Bị đơn - vợ chồng M H phải T6 toán tiền C phí tố tụng liên quan đến việc xem xét, thẩm Đ và Đ giá tài sản trả lại cho Ngân H3ng.

[6] Về án phí và quyền kháng cáo: Các đương sự phải nộp án phí và có quyền kháng cáo bản án theo quy Đ của pháp luật.

**Vì các lẽ trên,**

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 03/2012/NQ - HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 292 đến Điều 308, Điều 317 đến Điều 323, các Điều 463, 466, 468, 470 và các Điều từ 500 đến 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về Hợp đồng về Quyền sử dụng đất; Nghị Đ 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Nghị Đ 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Nghị Đ số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị Đ 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. Căn cứ Quyết định số 1627/2001 của Ngân hàng Nhà nước về Quy chế cho vay; Căn cứ Quyết định số 546/2002 ngày 30/5/2002 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; Căn cứ Luật hôn nhân và gia đình; Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

**1.** Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối với yêu cầu buộc Bị đơn phải T6 toán số tiền phạt vi phạm hợp đồng: 8.214.923 đồng (*Tám triệu hai trăm mười bốn nghìn chín trăm hai mươi ba đồng*).

**2.** Ghi nhận sự thỏa thuận của Nguyên đơn – Ngân H3ng TMCP A Việt Nam với vợ chồng anh Đặng Đức M chị Nguyễn Thị H về thời hạn, phương thức trả nợ như sau:

- Chậm nhất đến hết ngày mà Bản án của Tòa án nhân dân huyện UH xét xử vụ án này có hiệu lực pháp luật vợ chồng M Hòa phải T6 toán cho Ngân H3ng tổng số tiền 2.332.907.632 đồng (trong đó tiền gốc: 821.492.390 đồng, nợ lãi trong hạn: 640.794.390 đồng, nợ lãi quá hạn: 870.620.852 đồng), (*lãi tính đến ngày 02/8/2019*) và tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc chưa T6 toán theo mức lãi suất đã được các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 2563/HĐTD/TH-TN/TCB HTY-NHT, phụ lục hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ số 2563 đều ngày

19/4/2011 đã ký kết kể từ ngày 03/8/2019 cho đến khi T6 toán hết nợ gốc cho Ngân H3ng.

- Toàn bộ số tiền khi vợ chồng M Hòa T6 toán, Ngân H3ng thu vào nợ gốc tr- ớc.

- T2 hợp vợ chồng M Hòa trả nợ theo đúng thỏa thuận nêu trên và có đơn đề nghị thì Ngân H3ng sẽ xem xét tiếp tục miễn, giảm một phần tiền nợ lãi cho vợ chồng M Hòa.

- Về lãi suất : Kể từ ngày 03/8/2019 vợ chồng M H tiếp tục phải chịu lãi theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết (Có sự điều chỉnh tăng, giảm theo từng thời kỳ của Ngân hàng) trên số d- nợ gốc t- ong ứng với thời gian chậm trả.

**3.** Buộc anh Đặng Đức M bà Nguyễn Thị H phải T6 toán cho Ngân hàng A số tiền 8.000.000đ (*Tám triệu đồng*) tiền C phí tổ tụng về thẩm Đ, Đ giá tài sản.

**4.** T2 hợp anh Đặng Đức M chị Nguyễn Thị H không trả được số tiền nợ trên cho Ngân H3ng thì Ngân H3ng được quyền đề nghị Cơ quan Thi H3nh án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để bảo đảm thu hồi toàn bộ khoản nợ cho ngân H3ng, cụ thể là: Quyền sử dụng thửa đất số 216, tờ bản đồ số 02, diện tích là 501,5 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: thôn NL, xã SC, huyện UH, TP. H3 Nội, GCNQSD đất số AL 434312; sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H00336 do UBND huyện UH cấp ngày 23/5/2008 cho ông Đặng Đình T và bà Nguyễn Thị Hạ. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 2344 quyền 02.2011 ngày 19/4/2011 của Phòng Công chứng số 7, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 19/4/2011.

Trong quá trình xử lý tài sản thế chấp thì ông Đặng Đình T, bà Nguyễn Thị H1 anh Đặng Văn H2, chị Vũ Thị H3, anh Đặng Thế T1, chị Vũ Thị B, anh Đặng Xuân T2, cháu Đặng Lan C, chị Đặng Thị T4, anh Nguyễn Văn T5, chị Nguyễn Phương T6, chị Nguyễn TT cùng cháu Nguyễn ĐA đều phải có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án đảm thi H3nh án theo quy Đ pháp luật.

T2 hợp số tiền thu được từ việc xử lý các tài sản thế chấp không đủ trả hết các khoản nợ cho Ngân H3ng thì vợ chồng M H có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số tiền còn nợ cho Ngân H3ng. Tr- ờng hợp xử lý tài sản thế chấp giá trị lớn hơn khoản nợ thì số tiền chênh lệch phải trả lại cho chủ sở hữu tài sản.

**5.** Kiến nghị UBND huyện UH tiến H3nh thu hồi/ huỷ bỏ 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất, cụ thể: **(1)** Thửa số 330, tờ bản đồ số 17, diện tích 195,7m<sup>2</sup>, số sêri BR 831162, do UBND huyện UH cấp cho ông Đặng Đình T ngày 24/12/2013; **(2)** Thửa số 332, tờ bản đồ số 17, diện tích 284,6m<sup>2</sup>, số seri BR 831164 do UBND huyện UH cấp cho ông Đặng Văn H2 bà Vũ Thị H3 ngày 24/12/2013; **(3)** Thửa số 387, tờ bản đồ số 16, diện tích 106,7m<sup>2</sup>, số sêri BR 831148, do UBND huyện UH cấp cho bà Đặng Thị T4 ngày 24/12/2013 (*tuy nhiên trong 106,7 m<sup>2</sup> của thửa đất số*

387 này chỉ có khoảng 20 m2 là thuộc thửa đất 216 nêu trên được tách ra và gộp vào thửa 387 này).

6. Về án phí: Anh Đặng Đức M chị Nguyễn Thị H phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 78.658.000 đồng (Bảy mươi tám triệu sáu trăm năm mươi tám nghìn đồng).

- Hn trả Ngân H3ng TMCP A Việt Nam số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 30.000.000đ đã nộp tại biên lai số 7020 ngày 02/7/2013 tại C cục thi H3nh án dân sự huyện UH.

7. Về quyền kháng cáo: Các đ-ơng sự, ng-ời đại diện hợp pháp của đ-ơng sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đ-ơng sự vắng mặt kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại trụ sở UBND xã (phường) nơi th-ờng trú đối với người vắng mặt.

8. Trong T2 hợp bản án, quyết Đ được thi H3nh theo quy Đ tại Điều 2 Luật thi H3nh án dân sự thì người được thi H3nh án dân sự, người phải thi H3nh án dân sự có quyền thoả thuận thi H3nh, quyền yêu cầu thi H3nh án, tự nguyện thi H3nh án hoặc bị cưỡng chế thi H3nh án theo quy Đ tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi H3nh án dân sự, thời hiệu thi H3nh án được thực hiện theo quy Đ tại Điều 30 Luật thi H3nh án dân sự./.

**Nơi nhận:**

TAND TP Hà Nội;  
VKSND huyện UHoà;  
C cục THADS UHoà;  
Các đ-ơng sự;  
L- u h/s; v/p./.

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

**Nguyễn Văn Thiện**