

**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: 145/2022/DS-ST
Ngày: 21 - 9 -2022
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng;
hợp đồng thế chấp tài sản*”

**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: Bà Nguyễn Thị Thanh Hà; bà Nguyễn Thị Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền – Thẩm tra viên 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 Đỗ Thị Ly – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 85/2022/TLST-DS ngày 27/5/2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 61/2022/QĐXXST-DS ngày 23/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 70/2022/QĐST-DS ngày 08/9/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng NN (A). Địa chỉ: Số x LH, phường TC, quận BD, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T – Tổng giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Tạ Đức T1 - Giám đốc; Nơi công tác: Ngân hàng NN chi nhánh XM (Quyết định số 1058/QĐ-HĐTV-TCTL ngày 18/12/2019 của Hội đồng thành viên Ngân hàng NN v/v sửa đổi, bổ sung điều lệ tổ chức và hoạt động của Ngân hàng NN và Quyết định số 2965/QĐ-NHNo-PC ngày 27/12/2019 của Tổng giám đốc Ngân hàng v/v uỷ quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án).

Người được ủy quyền lại: Ông Phạm TA – Phó giám đốc; Nơi công tác: Ngân hàng NN chi nhánh XM (Quyết định số 1204/NHNo-UQ ngày 12/4/2022 của Giám đốc A XM Hà Nội I).

2. Bị đơn: Ông Vũ Xuân T2 – sinh năm 1971

ĐKKHKT: Đội X, thôn QT, xã TP, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

*** Hộ ông Vũ Xuân T2:**

3.1. Ông Vũ Xuân T2 – sinh năm 1971

3.2. Bà Hoàng Thị N – sinh năm 1972 (vợ ông T2)

3.3. Chị Vũ Thị N1 – sinh năm 1999 (con gái ông T2)

3.4. Anh Vũ Xuân T3 – sinh năm 2000 (con trai ông T2)

Đều ĐKKHKT: thôn QT, xã TP, huyện Chương Mỹ, TP. Hà Nội.

3.5. Chị Vũ Thị T4 - sinh năm 1991 (con gái ông T2)

Trú tại: Đội Y, thôn ĐN, xã TP, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

*** Hộ ông Nguyễn Trí H:**

3.6. Ông Nguyễn Trí H – sinh năm 1968

3.7. Bà Nguyễn Thị Q – sinh năm 1973 (vợ ông H)

Đều ĐKKHKT: Thôn PB, xã PC, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

*** Hộ ông Nguyễn Văn P:**

3.8. Ông Nguyễn Văn P – sinh năm 1956

3.9. Bà Nguyễn Thị N2 – sinh năm 1959 (vợ ông P)

3.10. Anh Nguyễn Văn T5 – sinh năm 1982 (con trai ông P, bà N2)

3.11. Chị Lê Thị O – sinh năm 1986 (con dâu ông P, bà N2)

3.12. Cháu Nguyễn TA – sinh năm 2003 (con anh T5, chị O)

3.13. Cháu Nguyễn Quỳnh T6 – sinh năm 2005 (con anh T5, chị O)

3.14. Cháu Nguyễn LA – sinh năm 2012 (con anh T5, chị O)

Đều ĐKKHKT: Tổ Z, HB, phường YN, quận HĐ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của cháu T6, cháu LA: Anh T5, chị O .

Có mặt: Ông Phạm TA;

Vắng mặt: Bị đơn và toàn bộ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Trong Đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa -**

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng NN (sau đây gọi tắt là A) trình bày:

Ngày 29/6/2018, A – Chi nhánh XM đã ký Hợp đồng tín dụng số **2216-LAV-2018.00626** với ông Vũ Xuân T2: Số tiền vay **3.000.000.000 (Ba tỷ)** đồng; mục đích vay: Xây dựng chuồng trại chăn nuôi lợn, gà (ngành nghề không có đăng ký kinh doanh); thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày 29/6/2018, hạn trả gốc: 29/6/2023;

Lãi suất vay theo từng Giấy nhận nợ:

+ Giấy nhận nợ ngày 29/6/2018 (số giải ngân 2216LDS201801135): số tiền 1.000.000.000 đồng. Lãi suất trong hạn 11%/năm.

+ Giấy nhận nợ ngày 03/7/2018 (số giải ngân 2216LDS201801150): số tiền 1.000.000.000 đồng. Lãi suất trong hạn 11%/năm.

+ Giấy nhận nợ ngày 10/7/2018 (số giải ngân 2216LDS201801186): số tiền 1.000.000.000 đồng. Lãi suất trong hạn 11%/năm.

Lãi chậm trả: 5% trên tổng số lãi chậm trả và thời gian chậm trả

Lãi suất nợ quá hạn 120% lãi suất trong hạn theo từng thời điểm

Các tài sản bảo đảm khoản vay:

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 331, tờ bản đồ số 8; địa chỉ: thôn QT, xã TP, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 425597, Sổ vào sổ cấp GCN: 00164QSDĐ/456/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2001 mang tên hộ ông Vũ Xuân T2;

Hợp đồng thế chấp tài sản đã được Văn phòng công chứng TG, thành phố Hà Nội công chứng số 01564.2016, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/4/2016 và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh huyện Chương Mỹ ngày 06/4/2016 kèm theo Phụ lục Hợp đồng thế chấp đã được Văn phòng công chứng Trần Hoàng L – thành phố Hà Nội công chứng số 00416/Q3.1/2018 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2018.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 02 tại Thôn PB, xã PC, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 927659, Sổ vào sổ cấp GCN: 03372 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 25/8/2009 mang tên ông Nguyễn Trí H;

Hợp đồng thế chấp tài sản đã được Văn phòng công chứng Nghiêm Văn N3, thành phố Hà Nội công chứng số 3152/2017, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2017 và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh huyện Chương Mỹ ngày 06/10/2017.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 137-2; tờ bản đồ số: 04 tại HB, phường YN, quận HĐ, 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 BA 906217, Số vào sổ cấp GCN: CH-00037 do UBND quận HĐ cấp ngày 21/10/2010 mang tên ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị N2;

Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị N2 và ông Vũ Xuân T2 đã được Văn phòng công chứng Nguyễn H1, thành phố Hà Nội công chứng số 1389/HĐUQ, quyền số 02/2017 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/6/2017.

Hợp đồng thế chấp tài sản đã được Văn phòng công chứng Nghiêm Văn N3, thành phố Hà Nội công chứng số 2720/2017, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/08/2017 và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh Quận HĐ ngày 10/08/2017.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông Vũ Xuân T2 đã vi phạm nghĩa vụ trả lãi, mới trả đến ngày 07/11/2019, từ ngày 25/6/2020 bị quá hạn kỳ trả lãi.

Số tiền ông T2 đã trả cho A cụ thể là:

+ Giấy nhận nợ ngày 29/6/2018: số tiền 1.000.000.000 đồng. Trả gốc 520.000.000 đồng; lãi trong hạn 149.087.672 đồng.

+ Theo Giấy nhận nợ ngày 03/7/2018: số tiền 1.000.000.000 đồng. Trả gốc là 400.000.000 đồng; lãi trong hạn: 95.232.877 đồng.

+ Theo Giấy nhận nợ ngày 10/7/2018: số tiền 1.000.000.000 đồng. Trả gốc là 450.000.000 đồng; lãi trong hạn: 99.150.685 đồng.

A áp dụng lãi quá hạn trên dư nợ gốc kể từ ngày 27/6/2022.

A đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Ông Vũ Xuân T2 phải trả A toàn bộ số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng và các Giấy nhận nợ đã ký kết với tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 21/9/2022 là: 2.258.126.820 (Hai tỷ hai trăm năm mươi tám triệu một trăm hai mươi sáu nghìn tám trăm hai mươi) đồng. Trong đó, Nợ gốc: 1.630.000.000 đồng, lãi: 628.126.820 đồng (lãi trong hạn: 596.490.217 đồng; lãi quá hạn: 31.636.603 đồng), cụ thể:

+ Giấy nhận nợ ngày 29/6/2018: Nợ gốc: 480.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 148.216.109 đồng; lãi quá hạn: 14.928.658 đồng.

+ Giấy nhận nợ ngày 03/7/2018: Nợ gốc: 600.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 241.427.397 đồng

+ Giấy nhận nợ ngày 10/7/2018: Nợ gốc: 550.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 206.846.712 đồng; nợ lãi quá hạn: 16.707.945 đồng.

Ông Vũ Xuân T2 phải tiếp tục chịu các khoản lãi, lãi quá hạn theo lãi suất đã thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ kể từ ngày 22/9/2022 cho đến ngày thực tế thanh toán hết nợ cho A.

Trong trường hợp ông T2 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, đề nghị Tòa án tuyên A được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại 03 tài sản bảo đảm là:

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 331, tờ bản đồ số 8; địa chỉ: thôn QT, xã TP, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội mang tên hộ ông Vũ Xuân T2. *Phạm vi bảo đảm của tài sản tạm tính đến ngày 21/9/2022 số tiền gốc là 700.000.000 đồng và số tiền lãi là 183.203.656 đồng.*

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 02 tại Thôn PB, xã PC, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội mang tên ông Nguyễn Trí H. *Phạm vi bảo đảm của tài sản tạm tính đến ngày 21/9/2022 số tiền gốc là 600.000.000 đồng và số tiền lãi là 157.031.705 đồng.*

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 137-2; tờ bản đồ số: 04 tại HB, phường YN, quận HĐ, Thành phố Hà Nội mang tên ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị N2. *Phạm vi bảo đảm của tài sản tạm tính đến ngày 21/9/2022 số tiền gốc là 1.100.000.000 đồng và số tiền lãi là 287.891.459 đồng.*

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì đề nghị Tòa án tuyên ông Vũ Xuân T2 phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho A.

*** Bị đơn – Ông Vũ Xuân T2 trình bày:** Xác nhận số tiền ông còn nợ như A trình bày là đúng. Xác nhận có 03 tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay bao gồm:

Thửa đất số 331, tờ bản đồ số 8; địa chỉ: thôn QT, xã TP, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội mang tên hộ ông Vũ Xuân T2;

Thửa đất số 86, tờ bản đồ số 02 tại Thôn PB, xã PC, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội mang tên ông Nguyễn Trí H;

Thửa đất số 137-2; tờ bản đồ số: 04 tại HB, phường YN, quận HĐ, Thành phố Hà Nội mang tên ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị N2.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông không trả được nợ vì tình hình kinh tế khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid, dịch tả Châu Phi, mất mùa. Do vậy, ông đề nghị A xem xét cơ chế miễn giảm lãi để ông cùng bên thứ ba có thể trả được nợ và lấy sổ đỏ về.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông P, bà N2 trình bày:** Do mối quan hệ quen biết, ông, bà có nói chuyện với ông T2 về việc đang nợ A chi nhánh Hà Tây – thành phố Hà Nội số tiền 300.000.000 đồng thì ông T2 nói đưa sổ đỏ cho ông T2 để ông T2 vay tiền ở A - chi nhánh XM có lãi suất rẻ hơn để lấy tiền về trả nợ cho A chi nhánh Hà Tây. Do tin tưởng ông bà đã đưa bìa đỏ cho ông T2 và ông bà đã ủy quyền để ông T2 đứng ra vay Ngân hàng; ông bà đã cho ông T2 mượn bìa đỏ để ông T2 vay tiền chứ không trực tiếp vay tiền của A - chi nhánh XM. Sau đó ông T2 cũng đã làm xong thủ tục trả nợ của ông bà tại A - chi nhánh Hà Tây.

Khoảng tháng 5/2019, ông bà đã gặp vợ chồng ông T2 để trả nợ lấy bìa đỏ về thì ông T2 nói muốn trả nợ thì bìa đỏ của gia đình ông bà hết 470 triệu; do không hiểu biết nên ông bà không vào A - chi nhánh XM để trả nợ mà lại đưa tiền cho ông T2.

Nay ông bà có ý kiến là ông T2 phải có trách nhiệm trả nợ cho A - chi nhánh XM để trả lại bìa đỏ cho gia đình ông bà.

*** Tại các “Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ” ngày 22/7/2022 thể hiện:**

- Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất số 331, tờ bản đồ số 8; địa chỉ: thôn QT, xã TP, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U425597, Số vào sổ cấp GCN: 00164QSDĐ/456/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2001 mang tên hộ ông Vũ Xuân T2 hiện nay không có gì thay đổi. Tài sản trên đất gồm 01 nhà cấp 4 xây khoảng năm 2011; 1 phần (1 gian) nhà cấp 4 cũ xây năm 1990. Thửa đất hiện không có ai sinh sống, không cho ai thuê, mượn hoặc ở nhờ.

- Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất số 86, tờ bản đồ số 02 tại Thôn PB, xã PC, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số AO 927659, Số vào sổ cấp GCN: 03372 do UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/08/2009 mang tên ông Nguyễn Trí H hiện nay gồm 01 nhà 2 tầng xây năm 2017. Những người sinh sống trên đất gồm ông Nguyễn Trí H, bà Nguyễn Thị Q (vợ ông H) và cháu Nguyễn Trí Minh P1 – sinh năm 2013 (con ông H, bà Q). Ngoài ra không còn ai khác sinh sống ở đó, thửa đất này không cho ai thuê, mượn hoặc ở nhờ.

- Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất số 137-2; tờ bản đồ số: 04 tại HB, phường YN, quận HĐ, 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 BA 906217, Số vào sổ cấp GCN: CH-00037 do UBND quận HĐ cấp ngày 21/10/2010 mang tên ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị N2 hiện nay không có gì thay đổi, tài sản trên đất gồm 01 ngôi nhà 3 tầng năm 2005. Những người sinh sống trên đất gồm ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị N2 (vợ ông P), anh Nguyễn Văn T5 (con trai ông P), chị Lê Thị O (vợ anh T5), cháu Nguyễn TA – sinh năm 2003, Nguyễn Quỳnh D – sinh năm 2005, Nguyễn LA – sinh năm 2012 (các con của anh T5 – chị O). Ngoài ra không còn ai khác sinh sống ở đó, thửa đất này không cho ai thuê, mượn hoặc ở nhờ.

Tại phiên tòa:

- Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày: Đề nghị ông T2 phải trả nợ cho A số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 21/9/2022 là: **2.258.126.820 đồng**. Trong đó: Nợ gốc: **1.630.000.000** đồng, lãi: 628.126.820 đồng (lãi trong hạn: 596.490.217 đồng; lãi quá hạn: 31.636.603 đồng) và tiếp tục phải chịu lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 22/9/2022 cho đến khi thi hành xong. Trong trường hợp ông T2 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì đề nghị phát mại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các Hợp đồng thế chấp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông P, bà N2 chấp hành đầy đủ quy định của pháp

luật; bị đơn – ông T2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại: bà N, chị N1, anh T3, chị T4, ông H, bà Q, anh T5, chị O không chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Bị đơn 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] A khởi kiện ông Vũ Xuân T2 theo Hợp đồng tín dụng, mục đích vay vốn để xây dựng chuồng trại chăn nuôi lợn, gà (ngành nghề không có đăng ký kinh doanh) nên đây là vụ án dân sự và quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp QSDĐ theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn – ông Vũ Xuân T2 có hộ khẩu thường trú tại xã TP, huyện Chương Mỹ nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

[1.2] Về việc đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ vào tham gia tố tụng: Anh Nguyễn Văn T5 (con trai ông P), chị Lê Thị O (con dâu ông P), cháu Nguyễn TA, Nguyễn Quỳnh T6, Nguyễn LA (con anh T5, chị O): Xét thấy những người này đang sinh sống trên đất thế chấp, vì vậy Tòa án đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Về sự vắng mặt của Bị đơn – ông T2 và toàn bộ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Xét thấy, những người này hiện vẫn có hộ khẩu thường trú tại các xã TP, xã PC, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội và tại phường YN, quận HĐ, thành phố Hà Nội và đã được Tòa án giao các văn bản tố tụng cho những người này, nhưng vẫn vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của vụ án (trừ ông P, bà N2 đã có mặt tại phiên họp lần 1). Như vậy, những người này đã tự tước bỏ quyền tố tụng của đương sự quy định tại Điều 70, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự, phải chịu hậu quả của việc không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo các quy định trên.

Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[1.4] Về áp dụng pháp luật nội dung: Thời điểm giao kết Hợp đồng tín dụng ngày 29/6/2018, nên cần phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 để giải quyết tranh chấp.

[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 Hợp đồng tín dụng số 2216-LAV-201800626 ngày 29/6/2018 thì thấy:

Xét thấy Hợp đồng tín dụng số **2216-LAV-201800626** ngày 29/6/2018 và 03 Giấy nhận nợ ngày 29/6/2018, 03/7/2018, 10/7/2018: Về hình thức đã tuân thủ đúng quy định của Điều 119 Bộ luật dân sự 2015. Về nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các Điều 117, 463 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 98 Luật tổ chức tín dụng. Do vậy, Hợp đồng tín dụng số 2216-LAV-201800626 ngày 29/6/2018 và 03 Giấy nhận nợ ngày 29/6/2018, 03/7/2018, 10/7/2018 có hiệu lực thi hành, nên ông T2 phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ Hợp đồng tín dụng, kèm theo giấy nhận nợ nói trên.

Theo A cung cấp sao kê tài khoản nợ của ông T2 thì quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông T2 đã trả được nợ như sau:

+ Giấy nhận nợ ngày 29/6/2018: Trả gốc là 520.000.000 đồng; lãi trong hạn: 149.087.672 đồng.

+ Giấy nhận nợ ngày 03/7/2018: Trả gốc là 400.000.000 đồng; lãi trong hạn: 95.232.877 đồng.

+ Giấy nhận nợ ngày 10/7/2018: Trả gốc là 450.000.000 đồng; lãi trong hạn: 99.150.685 đồng.

Ông T2 đã vi phạm nghĩa vụ trả lãi kể từ ngày 07/11/2019, đến ngày 25/6/2020 bị quá hạn kỳ trả lãi.

Do vậy A có quyền thu hồi nợ trước hạn và buộc ông T2 phải trả nợ gốc còn lại, lãi trong hạn, lãi quá hạn là hoàn toàn có căn cứ theo quy định tại Điều 5 Hợp đồng tín dụng; nội dung trong các giấy nhận nợ; Điều 280, Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự 2015; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng.

Buộc ông T2 phải trả cho A tổng số tiền tạm tính đến ngày 21/9/2022, tổng số tiền là: **2.258.126.820** (*Hai tỷ hai trăm năm mươi tám triệu một trăm hai mươi sáu nghìn tám trăm hai mươi*) đồng. Trong đó, Nợ gốc : **1.630.000.000** đồng, lãi: 628.126.820 đồng (lãi trong hạn: 596.490.217 đồng; lãi quá hạn: 31.636.603 đồng).

Tại Điều 7 của Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận khoản lãi chậm trả bằng 5%/năm và được áp dụng với dư nợ lãi chậm trả. Tuy nhiên, A không yêu cầu ông T2 phải trả khoản này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Kể từ ngày 22/9/2022 ông Vũ Xuân T2 phải tiếp tục chịu các khoản lãi, lãi quá hạn theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

[2.2] Xét yêu cầu xử lý 03 tài sản bảo đảm theo 03 Hợp đồng thế chấp tài sản thì thấy:

Theo khoản Điều 4 của các Hợp đồng thế chấp quy định về xử lý tài sản thế chấp: “4.1. Bên A được xử lý tài sản để thu hồi nợ trong các trường hợp: 4.1.1. Đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ”, “Đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ”.

Tại Điều 1 các Hợp đồng thế chấp, các bên có thỏa thuận tài sản thế chấp là:

“Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 331, tờ bản đồ số 8; địa chỉ: thôn QT, xã TP, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 425597, Sổ vào sổ cấp GCN: 00164QSDĐ/456/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2001 mang tên hộ ông Vũ Xuân T2”.

Hộ gia đình ông T2 gồm có: Ông T2, bà N, anh T3, chị T4 tham gia ký kết hợp đồng thế chấp công chứng số 01564.2016, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/4/2016 tại Văn phòng công chứng TG, thành phố Hà Nội và kèm theo Phụ lục Hợp đồng thế chấp đã được Văn phòng công chứng Trần Hoàng L – thành phố Hà Nội công chứng số 00416/Q3.1/2018 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2018. Tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh huyện Chương Mỹ ngày 06/4/2016.

“ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 02 tại Thôn PB, xã PC, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO

927659, Số vào sổ cấp GCN: 03372 do UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/08/2009 mang tên ông Nguyễn Trí H”;

Ông Nguyễn Trí H và vợ là bà Nguyễn Thị Q đã tham gia ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản công chứng số 3152/2017, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2017, tại Văn phòng công chứng Nghiêm Văn N3, thành phố Hà Nội. Tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh huyện Chương Mỹ ngày 06/10/2017.

“ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 137-2; tờ bản đồ số: 04 tại HB, phường YN, quận HĐ, 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 BA 906217, Số vào sổ cấp GCN: CH-00037 do UBND quận HĐ cấp ngày 21/10/2010 mang tên ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị N2”.

Ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị N2 (bên A) đã lập Hợp đồng ủy quyền cho ông Vũ Xuân T2 (bên B) được quyền thế chấp toàn bộ thửa đất nêu trên để bảo đảm cho khoản vay của bên B hoặc bên thứ 3 tại các tổ chức tín dụng....Hợp đồng ủy quyền được công chứng số 1389/HĐUQ, quyền số 02/2017 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/6/2017 tại Văn phòng công chứng Nguyễn H1, thành phố Hà Nội.

Theo đó, ông Vũ Xuân T2 đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 137-2, công chứng số 2720/2017, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/08/2017, tại Văn phòng công chứng Nghiêm Văn N3, thành phố Hà Nội. Tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh Quận HĐ ngày 10/08/2017.

Tại điểm 6.4 Điều 6 của 03 Hợp đồng thế chấp các bên đã thỏa thuận “Toàn bộ tài sản gắn liền trên đất được hình thành trước khi ký Hợp đồng thế chấp ...đều thuộc tài sản thế chấp” và Xét thấy chủ sử dụng đất trong cả 03 Hợp đồng thế chấp đồng thời đều là chủ sở hữu tài sản trên đất.

Căn cứ khoản 2 Điều 292, 293, 295, 298, 299, 301, 317, khoản 1 Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 168 Luật đất đai 2013; 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 thoả thuận trong 03 Hợp đồng thế chấp đã ký giữa các bên có hiệu lực pháp luật để thi hành.

Do đó A có quyền được đề nghị được xử lý 03 tài sản bảo đảm nói trên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong trường hợp bên vay không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ, được chấp nhận.

+ Phạm vi bảo đảm của thửa đất số 331, tờ bản đồ số 8; địa chỉ: thôn QT, xã TP, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội mang tên hộ ông Vũ Xuân T2, *tạm tính đến ngày 21/9/2022 số tiền gốc là 700.000.000 đồng và số tiền lãi là 183.203.656 đồng.*

+ Phạm vi bảo đảm của thửa đất số 86, tờ bản đồ số 02 tại Thôn PB, xã PC, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội mang tên hộ ông Nguyễn Trí H, *tài sản tạm tính đến ngày 21/9/2022 số tiền gốc là 600.000.000 đồng và số tiền lãi là 157.031.705 đồng.*

+ Phạm vi bảo đảm của thửa đất số 137-2; tờ bản đồ số: 04 tại HB, phường YN, quận HĐ, Thành phố Hà Nội mang tên ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị N2, *tạm tính đến ngày 21/9/2022 số tiền gốc là 1.100.000.000 đồng và số tiền lãi là 287.891.459 đồng.*

Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp:

+ Thửa đất số 331, tờ bản đồ số 8; địa chỉ: thôn QT, xã TP, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội: Không có ai sinh sống trên đất thế chấp. Hiện trạng nhà, đất vẫn giữ nguyên như thời điểm thế chấp.

+ Thửa đất số 86, tờ bản đồ số 02 tại Thôn PB, xã PC, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội: Ông Nguyễn Trí H, bà Nguyễn Thị Q và cháu Nguyễn Trí Minh P1 (con ông H, bà Q) đang sinh sống trên đất, ngoài ra không có ai khác sinh sống trên đất thế chấp. Hiện trạng nhà, đất vẫn giữ nguyên như thời điểm thế chấp.

+ Thửa đất số 137-2; tờ bản đồ số: 04 tại HB, phường YN, quận HĐ, Thành phố Hà Nội: Ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị N2 (vợ ông P), anh Nguyễn Văn T5 (con trai ông P), chị Lê Thị O (vợ anh T5), cháu Nguyễn Thuý Anh – sinh năm 2003, Nguyễn Quỳnh D – sinh năm 2005, Nguyễn LA – sinh năm 2012 (các con của anh T5 – chị O) đang sinh sống trên đất, ngoài ra không có ai khác sinh sống trên đất thế chấp. Hiện trạng nhà, đất vẫn giữ nguyên như thời điểm thế chấp.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Vũ Xuân T2 phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho A.

Theo đó ngoài các đương sự trong vụ án, nếu tại thời điểm xử lý tài sản đảm bảo mà có người khác sinh sống, quản lý, sử dụng tài sản đảm bảo cũng phải có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho A.

[3]. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của A được chấp nhận nên không phải chịu án phí, hoàn trả lại tiền án phí A đã nộp.

Ông Vũ Xuân T2 phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Tòa án là: **72.000.000đ + 2% x 242.080.683đ = 76.841.614 đồng.**

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 70, Điều 72; Điều 73; Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Các Điều 116, 117, 119, 280, khoản 2 Điều 292, 293, 295, 298, 299, 300, 301, 317, 463, 466 Bộ luật dân sự 2015;

Điều 167, khoản 1 Điều 168 Luật đất đai 2013;

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

Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao

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;

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 NN đối với ông Vũ Xuân T2.

2. Buộc ông Vũ Xuân T2 phải trả cho Ngân hàng NN tổng số tiền tạm tính đến ngày 21/9/2022, là: **2.258.126.820 đồng**, Trong đó: Nợ gốc 1.630.000.000 đồng; Lãi trong hạn 596.490.217 đồng; Lãi quá hạn 31.636.603 đồng.

Kể từ ngày 22/9/2022 ông Vũ Xuân T2 phải tiếp tục chịu các khoản lãi, lãi quá hạn theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Trong trường hợp ông T2 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, Ngân hàng NN được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý 03 tài sản bảo đảm là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 331, tờ bản đồ số 8; địa chỉ: thôn QT, xã TP, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 425597, Số vào sổ cấp GCN: 00164QSDĐ/456/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2001 mang tên hộ ông Vũ Xuân T2;

Phạm vi bảo đảm của tài sản tạm tính đến ngày 21/9/2022 số tiền gốc là 700.000.000 đồng và số tiền lãi là 183.203.656 đồng.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 02 tại Thôn PB, xã PC, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 927659, Số vào sổ cấp GCN: 03372 do UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/08/2009 mang tên ông Nguyễn Trí H;

Phạm vi bảo đảm của tài sản tạm tính đến ngày 21/9/2022 số tiền gốc là 600.000.000 đồng và số tiền lãi là 157.031.705 đồng.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 137-2; tờ bản đồ số: 04 tại HB, phường YN, quận HĐ, 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 BA 906217, Số vào sổ cấp GCN: CH-00037 do UBND quận HĐ cấp ngày 21/10/2010 mang tên ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị N2.

Phạm vi bảo đảm của tài sản tạm tính đến ngày 21/9/2022 số tiền gốc là 1.100.000.000 đồng và số tiền lãi là 287.891.459 đồng.

Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm, ngoài các đương sự trong vụ án, nếu tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm mà có người khác sinh sống, quản lý, sử dụng tài sản bảo đảm cũng phải có trách nhiệm bàn giao tài sản bảo đảm nói trên để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông T2 phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng NN.

4. Về án phí:

- Ông Vũ Xuân T2 phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là **76.841.614** (*Bảy mươi sáu triệu tám trăm bốn mươi một nghìn sáu trăm mười bốn đồng*).

Hoàn trả cho Ngân hàng NN số tiền tạm ứng án phí là 37.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2020/0075931 ngày 25/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn, 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 Chương Mỹ;
- Chi cục THADS huyện Chương Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Tuyết Mai

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Tuyết Mai

