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

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

**Bản án số: 44 /2020/KDTM-ST**
**Ngày: 30/9/2020**
**V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm**

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toạ phiên toà:* Ông **Vương Đăng Khoa**

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Phạm Tiến Lợi

Ông Nguyễn Hữu Trọng

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà **Lê Thị Hường** – Thư ký Toà án nhân dân huyện Chương Mỹ

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

Ngày 30 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Chương Mỹ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 21/2020/TLST- KDTM ngày 15/5/2020 về "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26 /2020/QĐST - KDTM ngày 28/8/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2020/QĐST-KDTM ngày 14/9/2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn: Ngân hàng T**; Trụ sở chính: 191 B, phường L, quận H, Tp. Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng A – Chủ tịch Hội đồng quản trị; Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị N - Giám đốc xử lý nợ.Ủy qyền cho bà : Trần Thị Hồng P- Cán bộ xử lý nợ.( Có mặt)

**- Bị đơn:** Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1972 và bà **Nguyễn Thị H,** sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ 5, Khu C, Thị trấn M, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.( Vắng mặt)

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Đỗ Xuân H (chết năm 2011); Bà Nguyễn Thị C (vợ ông H) (chết năm 2019)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông H, bà C: Ông Đỗ Xuân H, sinh năm 1964; Ông Đỗ Xuân N, sinh năm 1968; Ông Đỗ Xuân V, sinh năm 1971 (con ông H, bà C); Cùng trú tại: Thôn Y, xã T, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. ( Vắng mặt).

2. Ông Đỗ Xuân H, sinh năm 1964 (con ông H); Bà Trần Thị T, sinh năm 1965 (vợ ông H); Anh Đỗ Xuân Q, sinh năm 1987 (con ông H, bà T); Anh Đỗ Xuân V, sinh năm 1989 (con ông H, bà T); Chị Lê Thị H, sinh năm 1991 (vợ anh Q); Chị Lê Thị Th, sinh năm 1994 (vợ anh V). (Vắng mặt )

Cùng trú tại: Thôn Y, xã T, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

3. Ông Đỗ Xuân V, sinh năm 1971; Bà Bùi Thị L, sinh năm 1971(vợ ông V); Chị Đỗ Bích L, sinh năm 2002 (con ông V, bà L); Anh Đỗ Xuân N, sinh năm 2006 (con ông V, bà L). ( Vắng mặt)

Cùng trú tại: Thôn Y, xã T, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

4.- Ông Nguyễn Quán Tr.( Có mặt)

-Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1969 (vợ ông Tr); Anh Nguyễn Quán B, sinh năm 1993 (con ông Tr); Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1997 (con ông Tr).( Vắng mặt)

Cùng trú: Thôn K, xã T1, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Tại đơn khởi kiện và các lời khai - Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn- trình bày:**

Techcombank và Hộ kinh doanh ông Trần Văn T đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 166/HĐTD/SME-HKD/TCBHT ngày 20/3/2009 với nội dung cụ thể:

- Số tiền vay: 580.000.000 đồng
- Mục đích vay: kinh doanh ngô sắn
- Thời hạn vay: 12 tháng
- Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 20/3/2010

Lãi suất: Lãi suất cố định; lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 20/3/2010 là 10,5%

Tài sản bảo đảm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 198, tờ bản đồ số 09; tại thôn K, xã T1, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 150735 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 31/7/2002 cho hộ ông Nguyễn Quán Tr.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 01; tại thôn Y, xã T, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây. Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số U 388996 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 10/4/2002 cho hộ ông Đỗ Xuân H.

Techcombank khởi kiện Hộ kinh doanh ông Trần Văn T ra trước Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ – thành phố Hà Nội, đề nghị giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc Hộ kinh doanh ông Trần Văn T thanh toán cho Techcombank số tiền: **543.758.420 đồng,** bao gồm **277.941.819 đồng** nợ gốc và **265.816.601 đồng** nợ lãi *(tạm tính đến hết ngày 20/8/2016)* và các khoản nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 166/HĐTD/SME-HKD/TCBHT ngày 20/3/2009, kể từ ngày 21/8/2016 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

- Buộc Hộ kinh doanh ông Trần Văn T thanh toán cho Techcombank tiền vi phạm hợp đồng với tổng số tiền là: **5.800.000 đồng** (tương đương với 1% giá trị hợp đồng);

- Kể từ ngày Quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật, Hộ kinh doanh ông Trần Văn T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và toàn bộ lãi phát sinh thì Techcombank có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ vay, tài sản bảo đảm là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 198, tờ bản đồ số 09; tại thôn K, xã T1, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 150735 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 31/7/2002 cho hộ ông Nguyễn Quán Tr.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 01; tại thôn Y, xã T, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 388996 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 10/4/2002 cho hộ ông Đỗ Xuân H.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Hộ kinh doanh ông Trần Văn T đối với Techcombank. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Hộ kinh doanh ông Trần Văn T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Techcombank.

Bị đơn - Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị H đã được tống đạt Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không đến Tòa án làm việc, không trình bày ý kiến.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Quán Tr trình bày:

Tôi có ký Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng kỹ thương. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 198, tờ bản đồ số 09; tại thôn K, xã T1, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S150735 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 31/7/2002 cho hộ ông Nguyễn Quán Tr. Các thành viên trong gia đình tôi có ký Giấy ủy quyền cho tôi để ký hợp đồng thế chấp. Theo thỏa thuận thì thửa đất của gia đình tôi chỉ đảm bảo cho ông Thán vay số tiền 100.000.000đồng.

Nay Ngân hàng khởi kiện, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, tôi đề nghị ông Thán phải có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng để gia đình tôi lấy lại sổ đỏ. Đề nghị Ngân hàng tách nghĩa vụ bảo đảm của từng tài sản thế chấp để tôi biết rõ.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Đỗ Xuân H, ông Đỗ Xuân N, ông Đỗ Xuân V trình bày:**

Ông Hiệp, ông Nghị, ông Việt là con đẻ ông Đỗ Xuân H. Ông Đỗ Xuân H(chết năm 2011); Bà Nguyễn Thị C (vợ ông H) (chết năm 2019). Ông H, bà C có 03 người con là: Ông Đỗ Xuân H, sinh năm 1964; Ông Đỗ Xuân N, sinh năm 1968; Ông Đỗ Xuân V, sinh năm 1971; ông H, bà C không có con nuôi, không có con riêng.

Việc ông H ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng như thế nào, gia đình các ông không được biết.

Nay Ngân hàng khởi kiện, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, các ông đề nghị ông Thán phải có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng để gia đình lấy lại sổ đỏ.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Bùi Thị Lý trình bày:** Bà là vợ ông Đỗ Xuân V, là con dâu của cụ Đỗ Xuân H. Việc cụ H ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng như thế nào bà không biết. Bà nhất trí với ý kiến ông H, ông N, ông V đã trình bày tại Tòa án.

**Tại phiên tòa**, Ngân hàng T rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Hộ kinh doanh Trần Văn T trả phần lãi phạt với số tiền tạm tính đến ngày 30/09/2020 là 82.374 đồng và phạt vi phạm hợp đồng là 5.800.000 đồng.

Ngân hàng T yêu cầu Hộ kinh doanh Trần Văn T phải trả Ngân hàng T số tiền còn nợ tính đến ngày **30/9/2020** là **726.318.559 đồng** (trong đó gốc **227.941.819 đồng,** lãi trong hạn 0 đồng; lãi quá hạn: 448.376.740 đồng).

Buộc Hộ kinh doanh Trần Văn T phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc kể từ ngày 01/10/2020 theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng.

Trường hợp Hộ kinh doanh Trần Văn T không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ, tài sản thế chấp là:

**Tài sản 1:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với Thửa đất số 198, tờ bản đồ số 9, tại địa chỉ: Thôn K, xã T1, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là TP Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S150735, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: 772QSDĐ/414/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 31/07/2002. Đảm bảo cho tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/09/2020là: **333.017.059 đồng**, trong đó nợ gốc là: **127.436.324 đồng**, nợ lãi là: **205.580.735 đồng**và tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc **127.436.324 đồng** theo lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 01/10/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

**Tài sản 2**: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với Thửa đất số 75, tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ: Thôn Y, xã T, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là TP Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 388996, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: 00489QSDĐ/203/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 10/04/2002. Đảm bảo cho tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/09/2020 là: **393.301.500 đồng**, trong đó nợ gốc là: **150.505.495 đồng**, nợ lãi là: **242.796.005 đồng** và tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc **393.301.500 đồng** theo lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 01/10/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ khoản nợ đối với Ngân hàng thì Hộ kinh doanh Trần Văn T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho ngân hàng.

**Ông Tr** vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại Tòa án, đề nghị ông Thán phải có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng để gia đình lấy lại sổ đỏ.

**Đại diện Viện kiểm sát huyện Chương Mỹ thể hiện quan điểm**: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành nghiêm chỉnh quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Bị đơn không chấp hành nghiêm chỉnh quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T, buộc Hộ kinh doanh Trần Văn T phải thanh toán trả Ngân hàng T theo Hợp đồng tín dụng số tiền còn nợ tính đến ngày **30/9/2020** là **726.318.559 đồng** (trong đó gốc **227.941.819 đồng,** lãi trong hạn 0 đồng; lãi quá hạn: 448.376.740 đồng).

Buộc Hộ kinh doanh Trần Văn T phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ ngày 01/10/2020 đối với số tiền nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng.

Trường hợp Hộ kinh doanh Trần Văn T không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

## 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. Hội đồng xét xử nhận định:

**1. Về tố tụng:**

[1.1]. Về thẩm quyền: Ngân hàng T có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ đối với Hộ kinh doanh Trần Văn T. Hiện Hộ kinh doanh Trần Văn T do ông Trần Văn T và vợ là Nguyễn Thị H đại diện có HKTT tại Tổ 5, Khu C, Thị trấn M, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 35 và điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2]. Về áp dụng luật nội dung: Thời điểm giao kết Hợp đồng tín dụng là ngày 20/3/2009, nên cần phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật các tổ chức tín dụng năm 1997, sửa đổi, bổ sung năm 2004, Luật Đất đai năm 2003 để giải quyết tranh chấp.

[1.3]. Về sự vắng mặt của bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Toà án triệu tập đến phiên tòa hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt không có lý do. Toà án xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.4]. Tại phiên tòa, Ngân hàng T rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Hộ kinh doanh Trần Văn T trả phạt vi phạm hợp đồng là 5.800.000đồng, không yêu cầu Hộ kinh doanh Trần Văn T; Rút yêu cầu đối với phần lãi phạt tạm tính đến 30/9/2020 là 82.374 đồng.

Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là tự nguyện, do đó đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

**2. Về nội dung:**

[2.1]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng.

Ngân hàng T đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 166/HĐTD/SME-HKD/TCBHT ngày 20/3/2009 với Hộ kinh doanh Trần Văn T, cụ thể như sau: Số tiền vay và đã giải ngân: **580.000.000** đồng; mục đích vay: kinh doanh ngô sắn; Lãi suất: Lãi suất cố định; lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 20/3/2010 là 10,5%.

Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng trên được các bên cùng xác nhận ký kết trên cơ sở tự nguyện, có hình thức và nội dung phù hợp với các Điều 290,343, 474 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 51 Luật các tổ chức tín dụng năm 1997 nên có hiệu lực thi hành.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bên vay – Hộ kinh doanh Trần Văn T đã nhận đủ tiền vay nhưng vi phạm điều khoản cam kết về thời hạn trả nợ tiền vay nên Ngân hàng T yêu cầu Hộ kinh doanh Trần Văn T phải trả toàn bộ số tiền nợ gốc, tiền lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng là phù hợp với quy định tại điểm c, d khoản 2 điều 56 Luật các tổ chức tín dụng năm 1997. Đây là căn cứ pháp lý buộc bên vay là Hộ kinh doanh Trần Văn T do ông Trần Văn T và vợ là Nguyễn Thị H đại diện phải có nghĩa vụ trả Ngân hàng T số tiền còn nợ Hợp đồng tín dụng số 166/HĐTD/SME-HKD/TCBHT ngày 20/3/2009 tính đến ngày **30/9/2020** là **726.318.559 đồng** (trong đó gốc **227.941.819 đồng,** lãi trong hạn 0 đồng; lãi quá hạn: 448.376.740 đồng).

Hộ kinh doanh Trần Văn T phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ ngày 01/10/2020 đối với tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán xong, theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng.

[2.4]. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của Hợp đồng tín dụng:

Để đảm bảo cho Hộ kinh doanh Trần Văn T vay tín dụng, Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam đã ký 02 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với hộ ông Đỗ Xuân H, hộ ông Nguyễn Quán Tr. Trước yêu cầu của đại diện Ngân hàng về quyền xử lý tài sản bảo đảm thì những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có tài sản thế chấp xác nhận về việc ký kết Hợp đồng thế chấp và đề nghị ngân hàng tạo điều kiện để giải chấp tài sản bảo đảm. Hội đồng xem xét cụ thể các ý kiến liên quan đến yêu cầu xử lý tài sản sản bảo đảm như sau:

Biện pháp bảo đảm được các bên thỏa thuận tại 02 Hợp đồng:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng ngày 15/9/2008 tại phòng công chứng số 7 thành phố Hà Nội.

Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 198, tờ bản đồ số 09; tại thôn K, xã T1, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 150735 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 31/7/2002 cho hộ ông Nguyễn Quán Tr.

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp là nghĩa vụ trả tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/9/2020 là: **333.017.059 đồng**, trong đó nợ gốc là: **127.436.324 đồng**, nợ lãi là:**205.580.735 đồng** và tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc **127.436.324 đồng** theo lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 01/10/2020cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng ngày 12/9/2008 tại phòng công chứng số 7 thành phố Hà Nội.

Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 01; tại thôn Y, xã T, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây. Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số  U 388996 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 10/4/2002 cho hộ ông Đỗ Xuân H.

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp là nghĩa vụ trả tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/9/2020 là: **393.301.500 đồng**, trong đó nợ gốc là: **150.505.495 đồng**, nợ lãi là: **242.796.005 đồng**và tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc **393.301.500 đồng** theo lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 01/10/2020cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết và công chứng tại Phòng công chứng số 7 thành phố Hà Nội, là đúng tuân thủ đúng quy định tại các Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005 về "*hình thức thế chấp tài sản*"; Điều 130 Luật Đất đai năm 2003 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 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai. Do đó thoả thuận trong Hợp đồng thế chấp tài sản đã ký giữa các bên có hiệu lực pháp luật để thi hành. Yêu cầu của phía nguyên đơn đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp phía bị đơn không trả được các khoản nợ là có căn cứ để chấp nhận.

[3] .**Về nghĩa vụ chịu án phí:**

- Bị đơn Hộ kinh doanh Trần Văn T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả là **33.052.742 đồng**.

- Hoàn trả Ngân hàng T  tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên!

## QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng điều 290,343, 474 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 130 Luật Đất đai năm 2003; Điều 51, 56 Luật các tổ chức tín dụng năm 1997; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 điều 147, điều  271, 273, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T .

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T về việc yêu cầu Hộ kinh doanh Trần Văn T trả lãi phạt tạm tính đến ngày 30/09/2020 là 82.374 đồng và phần lãi phạt phát sinh tiếp theo cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ; phạt vi phạm hợp đồng là 5.800.000 đồng.

3. Buộc Hộ kinh doanh Trần Văn T do ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị H đại diện phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng T số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 166/HĐTD/SME-HKD/TCBHT ngày 20/3/2009 tổng số tiền tính đến ngày **30/9/2020** là **726.318.559 đồng** (trong đó gốc **227.941.819 đồng,** lãi trong hạn 0 đồng; lãi quá hạn: **448.376.740** đồng).

Hộ kinh doanh Trần Văn T phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh đối với số tiền nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 166/HĐTD/SME-HKD/TCBHT ngày 20/3/2009 kể từ ngày **01/10/2020** cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp Hộ kinh doanh Trần Văn T trả xong khoản nợ trên cho Ngân hàng T thì Ngân hàng T sẽ làm thủ tục giải chấp tài sản thế chấp.

4. Trong trường hợp Hộ kinh doanh Trần Văn T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng T có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 198, tờ bản đồ số 09; tại thôn K, xã T1, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 150735 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 31/7/2002 cho hộ ông Nguyễn Quán Tr.

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp là nghĩa vụ trả tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/9/2020 là: **333.017.059 đồng**, trong đó nợ gốc là: **127.436.324 đồng**, nợ lãi là:**205.580.735 đồng** và tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc **127.436.324 đồng** theo lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 01/10/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 01; tại thôn Y, xã T, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 388996 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 10/4/2002 cho hộ ông Đỗ Xuân H.

Nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp là nghĩa vụ trả tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/9/2020 là: **393.301.500 đồng**, trong đó nợ gốc là: **150.505.495 đồng**, nợ lãi là: **242.796.005 đồng** và tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc **393.301.500 đồng** theo lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 01/10/2020cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ khoản nợ đối với Ngân hàng thì Hộ kinh doanh Trần Văn T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho ngân hàng.

5. Án phí: Ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị H phải nộp **33.052.742đồng** án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là **10.000.000** đồng ( Mười triệu đồng), theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/000 4763 ngày 14/05/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ.

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.

Án xử công khai sơ thẩm; Người đại diện của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

***Nơi nhận:***
- TAND TP Hà Nội;
- VKSND huyện Chương Mỹ;
- THA huyện Chương Mỹ;
- Các đương sự;
- Lu HS, VT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**
**Thẩm phán-Chủ toạ phiên toà**

***Vương Đăng Khoa***