

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
DỆN K
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 28/2022/DS-ST
Ngày 14-3-2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN DỆN K - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Thành Nam

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lương Văn Thoại;
2. Bà Nguyễn Thị Hồng Ninh

-Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Đạt – Thư ký Toà án nhân dân Dện K, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Dện K, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Vương Thị Thanh Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân Dện K, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số: 19/2021/TLST – DS ngày 10/3/2021 về việc: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2022/QĐST-DS, ngày 18 tháng 01 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2022/QĐST-DS ngày 14/02/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần T (Tên viết tắt bằng tiếng anh: T).

Trụ sở: 191 phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Hồ Hùng Anh - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Nhị – Chức vụ: Giám đốc xử lý nợ - Ngân hàng TMCP T (theo văn bản ủy quyền số 1218/2017/QĐ-HĐQT ngày 27/9/2017 của Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP T)

Địa chỉ: Tầng 23, Tòa nhà văn phòng T, số 119 H, phường D, quận S, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền lại:

- Ông Hoàng Đức D – Chức vụ: Cán bộ xử lý nợ
- Ông Lương Văn Phong – Chức vụ: Cán bộ xử lý nợ
- Bà Nguyễn Thị M – Chức vụ: Cán bộ xử lý nợ

(theo Giấy uỷ quyền số 315-03/2021/UQ-TCB ngày 29/4/2021 của Giám đốc xử lý nợ - Ngân hàng TMCP T)

Địa chỉ liên hệ: Tầng 23, Tòa nhà văn phòng T, số 119 H, phường D, quận S, thành phố Hà Nội

(Ông Hoàng Đức D có mặt tại phiên tòa; Bà M, ông Phong vắng mặt)

Bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1968

Địa chỉ: Đội 2, thôn W, xã M, Dện K, thành phố Hà Nội.

(Ông Nguyễn Văn D có mặt tại phiên tòa)

- Bà Đàm Phương T, sinh năm 1970

Địa chỉ: Đội 2, thôn W, xã M, Dện K, thành phố Hà Nội.

(Bà Đàm Phương T vắng mặt tại phiên tòa)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Cháu Nguyễn Mạnh Hoàng, sinh năm 2004

Người đại diện hợp pháp của cháu Hoàng là ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Phương T (là bố mẹ đẻ của cháu Hoàng)

Địa chỉ: Đội 2, thôn W, xã M, Dện K, thành phố Hà Nội

(Cháu Nguyễn Mạnh Hoàng vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/12/2018 của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP T (T) và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của T trình bày:*

Ngày 18/4/2011, ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Phương T có ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 47431/HĐTD/TH-TN/TCB-CHD; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 47431 ngày 18/4/2011 với Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Chương Dương (Sau đây gọi tắt là T), nội dung của Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 47431/HĐTD/TH-TN/TCB-CHD cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 600.000.000 đồng

- Số tiền đã giải ngân: 600.000.000 đồng; Việc giải ngân được thực hiện thông qua Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 47431 ngày 18/4/2011.

- Mục đích vay: Tiêu dùng thế chấp BĐS.

- Thời hạn vay: 180 tháng; Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 18/4/2026.

- Lãi suất cho vay trong hạn: Theo thỏa thuận tại Khế ước nhận nợ: Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 30/9/2011 là 22%/năm, thời gian tiếp theo, lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày làm việc đầu quý và bằng lãi suất D động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau của T tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 7,5%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

- Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Lãi suất quá hạn được tính trên số dư nợ gốc quá hạn chưa thanh toán.

Để bảo đảm cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng trên, ông Nguyễn Văn D đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 2134.2011/HĐTC-TCB ngày 15/4/2011 với Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Chương Dương ký tại Văn phòng Công chứng L và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng tài nguyên và môi trường Dện K ngày 16/4/2011.

Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 79(1), tờ bản đồ số 45, tại địa chỉ: thôn W, xã M, Dện K, thành phố Hà Nội được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 663069, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: CH00159/121/QĐ-UBND do UBND Dện K, thành phố Hà Nội cấp ngày 19/01/2011 đứng tên ông Nguyễn Văn D.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Phương T đã thanh toán cho T số tiền nợ gốc là 56.988.631 đồng và số tiền nợ lãi là 232.676.116 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông D và bà T đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với T. Ngân hàng đã tạo điều kiện cho ông D và bà T trả nợ nhưng ông D và bà T vẫn vi phạm nghĩa vụ trả nợ, do đó từ ngày 19/4/2012 là ngày khoản nợ của ông D, bà T bị quá hạn, Ngân hàng T đã thu hồi toàn bộ khoản nợ và tính lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn trên số nợ gốc quá hạn chưa thanh toán. Ngân hàng đã yêu cầu ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Phương T thực hiện nghĩa vụ trả nợ và yêu cầu ông D và bà T bàn giao tài sản bảo đảm cho T xử lý theo đúng quy định nhưng ông D và bà T không thực hiện theo yêu cầu của T, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. T đã gửi thông báo khởi kiện đến khách hàng theo quy định của pháp luật.

Do vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, Ngân hàng TMCP T khởi kiện ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Phương T đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Phương T phải thanh toán cho T: Toàn bộ khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 47431/HĐTD/TH-TN/TCB-CHD; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số

47431 ngày 18/4/2011 mà ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Phương T đã ký với Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Chương Dương bao gồm nợ gốc, nợ lãi theo quy định trong Hợp đồng tín dụng nêu trên. Số tiền ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Phương T còn nợ Ngân hàng TMCP T theo hợp đồng tín dụng nêu trên tạm tính đến ngày 14/03/2022, tổng số tiền là: 1.407.918.588 đồng, cụ thể: (Trong đó nợ gốc phải trả: 543.011.369 đồng; Nợ lãi tính theo lãi suất trong hạn: 553.155.451 đồng; Nợ lãi tính theo lãi suất quá hạn: 311.751.768 đồng).

Ngân hàng T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Phương T, không yêu cầu ông D, bà T phải có nghĩa vụ thanh toán đối với toàn bộ khoản tiền nợ lãi phạt chậm trả và tiền phạt vi phạm hợp đồng.

- Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Phương T thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng T kể từ ngày 15/3/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Phương T không thanh toán được toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh cho T, thì T có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành xử lý kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 79(1), tờ bản đồ số 45, tại địa chỉ: thôn W, xã M, Dện K, thành phố Hà Nội được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 663069, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: CH00159/121/QĐ-UBND do UBND Dện K, thành phố Hà Nội cấp ngày 19/01/2011 đứng tên ông Nguyễn Văn D.

Trường hợp số tiền phát mại từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ để trả nợ cho Ngân hàng TMCP T thì ông D và bà T phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP T cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản vay.

**** Bị đơn là ông Nguyễn Văn D, bà Đàm Phương T và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cháu Nguyễn Mạnh Hoàng:***

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân Dện K đã nhiều lần tiến hành các thủ tục tổng đạt, niêm yết giấy triệu tập, thông báo yêu cầu ông D, bà T và cháu Hoàng đến Tòa án để giải quyết vụ án nhưng ông D, bà T và cháu Hoàng đều vắng mặt không có lý do, không cung cấp lời khai, không có quan điểm, ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn D có mặt để tham gia tố tụng tại phiên tòa.

Tại Biên bản lấy lời khai của ông Nguyễn Văn D ngày 14/3/2022 và tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn D trình bày:

1. Về giao kết hợp đồng tín dụng, thực hiện hợp đồng tín dụng và nghĩa vụ trả nợ:

Ông Nguyễn Văn D xác nhận ông D và bà Đàm Phương T vợ ông vào ngày 18/4/2021 có ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 47431/HĐTD/TH-TN/TCB-CHD và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 47431 ngày 18/4/2011 với Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Chương Dương đúng như nội dung mà Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã trình bày.

Ông Nguyễn Văn D xác nhận hiện nay ông và bà T còn nợ Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Chương Dương theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên đúng như nội dung mà Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay.

Về việc Ngân hàng TMCP T rút một phần yêu cầu khởi kiện về thanh toán đối với toàn bộ khoản tiền nợ lãi phạt chậm trả và tiền phạt vi phạm hợp đồng, ông D nhất trí và không có ý kiến gì.

2. Về tài sản bảo đảm cho khoản vay:

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 79(1), tờ bản đồ số 45, tại địa chỉ: thôn W, xã M, Dện K, thành phố Hà Nội được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 663069, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: CH00159/121/QĐ-UBND do UBND Dện K, thành phố Hà Nội cấp ngày 19/01/2011 đứng tên ông Nguyễn Văn D, đã được ông Nguyễn Văn D thế chấp cho Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Chương Dương theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 2134.2011/HĐTC-TCB, ngày 15/4/2011 của Văn phòng công chứng L đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng tài nguyên và môi trường Dện K ngày 16/4/2011.

Các tài sản gắn liền với đất là nhà và các công trình phụ khác là của vợ chồng ông D xây dựng lên. Ngoài ra không có ai khác có công sức đóng góp gì đối với tài sản trên đất. Từ khi thế chấp đến nay đất và tài sản trên đất không có biến động gì. Ông D đã được Tòa án thông báo cho biết về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản bảo đảm và được xem đọc biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/10/2021. Ông D hoàn toàn nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và không có ý kiến thắc mắc, khiếu nại gì.

Trên đất hiện nay có ông D và con của vợ chồng ông D là cháu Nguyễn Mạnh Hoàng đang sinh sống thường xuyên. Ngoài ra không có ai khác sinh sống trên nhà đất. Con lớn của vợ chồng ông D là chị Nguyễn Thị Trà My đã đi lấy chồng ở nơi khác. Còn vợ ông D là bà T hiện nay vẫn ĐKKHKT ở Đội 2, thôn W, xã M, Dện K, thành phố Hà Nội. Nhưng hiện nay bà T đi đâu, ở đâu ông D không biết địa chỉ nơi cư trú hiện nay của bà T vì bà T không nói cho ông D biết, ông D cũng không biết bà T khi nào trở về. Ông D và bà T vẫn là vợ chồng, chưa ly hôn. Bình thường thì ông D và gia đình con gái ông D vẫn liên lạc với bà T qua điện thoại. Lần gần đây nhất bà T về nhà là khoảng tháng 01 năm 2022 bà T về nhà để lo đám cưới cho cháu Trà My.

Nay, quan điểm của ông D trước yêu cầu khởi kiện của ngân hàng là: Do hiện nay vợ, chồng ông D đang lâm vào tình trạng khó khăn về kinh tế, ảnh hưởng do dịch Covid-19, chưa có đủ khả năng để thanh toán toàn bộ khoản nợ làm 01 lần cho Ngân hàng Techcombank nên tại phiên tòa hôm nay ông D đề nghị ngân hàng tạo điều kiện cho vợ chồng ông D tiếp tục trả nợ dần hàng tháng toàn bộ nợ gốc cho đến khi trả hết nợ và miễn hoàn toàn số nợ lãi cho ông và bà T. Nếu vợ chồng ông D không trả được nợ thì đề nghị Tòa án giải quyết theo Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ, Hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết giữa hai bên theo quy định pháp luật.

*** Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Dện K phát biểu quan điểm về việc chấp hành pháp luật tổ tụng dân sự và quan điểm giải quyết vụ án như sau:**

- Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại BLTTDS như sau: - Thẩm quyền thụ lý đúng quy định tại khoản 3 Điều từ 26 của BLTTDS năm 2015; Bị đơn có địa chỉ ở xã M, K, Hà Nội, nên TAND Dện K thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35 của BLTTDS năm 2015.

Về xác định quan hệ pháp luật: Thẩm phán đã xác định đúng quan hệ pháp luật là: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

- Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại Điều 97 của BLTTDS năm 2015.

- Đối với việc thẩm định:

Thẩm phán đã ra quyết định xem xét thẩm định tại chỗ. Thẩm phán đã thông báo cho các bên đương sự, đồng thời đã thẩm định ngày 26/10/2021.

- Việc tổng đạt văn bản tố tụng: TAND đã tiến hành giao, tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự, VKS đúng hạn, hợp lệ theo đúng các quy định tại Điều 152 của BLTTDS năm 2015 và các Điều 171, Điều 172, Điều 174, Điều 175, Điều 177, 178, 179 của BLTTDS năm 2015.

+ Về việc tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và D giải:

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp công khai tài liệu chứng cứ và D giải, Tòa án đã thông báo và tổng đạt thông báo phiên D giải cho nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

+ Về thời hạn giải quyết vụ án theo Điều 203 của BLTTDS: Vụ án quá thời hạn chuẩn bị xét xử.

- Việc đưa vụ án ra xét xử: - Thẩm phán, thư ký tòa án đã thực hiện việc thông báo, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự: cĐền hồ sơ cho VKS nghiên cứu theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 220 của BLTTDS năm 2015.

- Đối với nguyên đơn: -Từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa: Nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70,71 của BLTTDS năm 2015; - Đối với bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không chấp hành, không đến Tòa án làm việc.

- Thẩm phán, thư ký và HĐXX đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 239, 240, 241, 242, 243, 244, 246, 247, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 259, 260, 263 của BLTTDS năm 2015.

Về nội dung:

Ngày 18/4/2011, ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Phương T có ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 47431/HĐTD/TH-TN/TCB-CHD; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 47431 ngày 18/4/2011 với Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Chương Dương (Sau đây gọi tắt là T). Ông D, bà T đã nhận giải ngân đủ số tiền vay và đã ký hợp đồng thế chấp tài sản. Bên thế chấp: Ông Nguyễn Văn D; Bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Chương Dương (T).

Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 79(1), tờ bản đồ số 45, tại địa chỉ: thôn W, xã M, Dện K, thành phố Hà Nội được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 663069, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: CH00159/121/QĐ-UBND do UBND Dện K, thành phố Hà Nội cấp ngày 19/01/2011 đứng tên ông Nguyễn Văn D, đã được ông Nguyễn Văn D thế chấp cho Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Chương Dương theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 2134.2011/HĐTC-TCB, ngày 15/4/2011 của Văn phòng công chứng L đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng tài nguyên và môi trường Dện K ngày 16/4/2011.

Các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản đã tuân thủ đúng những quy định của pháp luật như các điều **471, 472, 473, 474, 475 của BLDS 2005**; mục đích và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội; chủ thể của hợp đồng có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi.

Về lãi suất: **Căn cứ Điều 474 của BLDS 2005, Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận, Điều 1 quy định:**

“Điều 1. Tổ chức tín dụng thực hiện cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thỏa thuận đối với khách hàng nhằm đáp ứng nhu cầu vốn của dự án, phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đầu tư phát triển và đời sống có hiệu quả.”

Theo công văn số 1335 NHNN- CSTT ngày 22/02/2010 của Ngân hàng nhà nước, lãi suất quá hạn không vượt quá 150% lãi suất cho vay trong hạn cho vay.

Vì vậy Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 47431/HĐTD/TH-TN/TCB-CHD; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 47431 ngày 18/4/2011 và Hợp đồng thế chấp tài sản ký ngày 15/4/2011 có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải thực hiện hợp đồng đã ký kết.

Ông D và bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng về trả nợ lãi và gốc, không thanh toán gốc và lãi đúng hạn theo lịch trả nợ đã ký kết. Vì vậy, yêu cầu của Ngân hàng TMCP T là có căn cứ pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP T đối với ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Phương T. Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Phương T phải trả toàn bộ số tiền nợ đến ngày xét xử sơ thẩm là: 1.407.918.588 đồng, cụ thể: (Trong đó nợ gốc phải trả: 543.011.369 đồng; Nợ lãi tính theo lãi suất trong hạn: 553.155.451 đồng; Nợ lãi tính theo lãi suất quá hạn: 311.751.768 đồng).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP T (T) về khoản tiền nợ lãi phạt chậm trả và tiền phạt vi phạm hợp đồng theo Hợp đồng tín dụng nêu trên.

Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Phương T thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ đã ký kết với Ngân hàng T kể từ ngày 15/3/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Nếu ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Phương T không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP T có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Về án phí: Vụ án này thụ lý ngày 10/3/2021 nên các đương sự phải chịu án phí theo quy định của nghị quyết số 326/2016/UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016 để giải quyết.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân Dện K tham gia phiên tòa và người tham gia tố tụng về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định như sau:

- Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP T yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Phương T có đăng ký hộ khẩu thường trú, nơi cư trú, ăn ở sinh hoạt thường xuyên tại địa bàn Dện K, thành phố Hà Nội phải trả số tiền vay gốc và lãi vay theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Do đó, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Dện K, thành phố Hà Nội.

[2]. Về sự vắng mặt của bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập họp lệ bị đơn là bà Đàm Phương T và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cháu Nguyễn Mạnh Hoàng đến Tòa án để giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, nhưng rất nhiều lần bà T và cháu Hoàng vẫn vắng mặt không có lý do. Như vậy, bà T và cháu Hoàng đã từ bỏ quyền và không chấp hành nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Sau khi nghe ý kiến đề nghị của nguyên đơn; Các tài liệu về việc tổng đạt các văn bản tố tụng và quan điểm của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn là bà Đàm Phương T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cháu Nguyễn Mạnh Hoàng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Thời điểm các bên giao kết Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp, thì Bộ luật dân sự năm 2005; Luật đất đai năm 2003; Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 đang có hiệu lực pháp luật nên áp dụng Bộ luật; Luật đang có hiệu lực pháp luật để giải quyết vụ án.

- Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3]. Việc ký kết hợp đồng tín dụng: Ngày 18/4/2011 Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Chương Dương với ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Phương T đã ký kết Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 47431/HĐTD/TH-TN/TCB-CHD; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 47431 ngày 18/4/2011 với Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Chương Dương; cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 600.000.000 đồng
- Số tiền đã giải ngân: 600.000.000 đồng; Việc giải ngân được thực hiện thông qua Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 47431 ngày 18/4/2011.
- Mục đích vay: Tiêu dùng thế chấp BĐS.
- Thời hạn vay: 180 tháng; Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 18/4/2026.
- Lãi suất cho vay trong hạn: Theo thỏa thuận tại Khế ước nhận nợ: Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 30/9/2011 là 22%/năm, thời gian tiếp theo, lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày làm việc đầu quý và bằng lãi suất D động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau của T tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 7,5%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.
- Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Lãi suất quá hạn được tính trên số dư nợ gốc quá hạn chưa thanh toán.

[4]. Xét tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng: Người tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội phù hợp với quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 17 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (Ban hành theo Quyết định số:

1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam).

Về hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Về nội dung của hợp đồng: Các điều khoản của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực đối với các bên về quyền, nghĩa vụ và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng.

[5]. Về việc thực hiện hợp đồng của các bên: Hội đồng xét xử thấy rằng, sau khi các bên ký kết hợp đồng tín dụng, Ngân hàng TMCP T – Chi nhánh Chương Dương đã thực hiện việc giải ngân cho ông D và bà T. Hai bên không có thắc mắc gì về các nội dung và điều khoản của Hợp đồng cũng như việc giải ngân số tiền vay. Ông D và bà T đã nhận đủ số giải ngân, cũng đã thanh toán cho Ngân hàng được một phần tiền gốc và tiền lãi nhưng không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ của mình theo thỏa thuận, vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Vì vậy, Ngân hàng TMCP T khởi kiện yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Phương T phải trả nợ gốc và lãi phát sinh là có căn cứ và đúng pháp luật nên cần chấp nhận.

Theo người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thì: Tổng số tiền mà bị đơn đã trả cho nguyên đơn tính đến hết ngày 14/03/2022 là 289.664.747 đồng, trong đó số tiền nợ gốc là 56.988.631 đồng và số tiền nợ lãi là 232.676.116 đồng. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã giao nộp căn cứ chứng minh là bảng kê chi tiết nợ gốc, lãi theo lịch trình trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết của bị đơn tính từ thời điểm giải ngân.

Xét các chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp phù hợp với nhau, phù hợp với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, căn cứ **Điều 474 của Bộ luật Dân sự năm 2005** và khoản 2 Điều 6 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn nợ gốc là: 543.011.369 đồng là có căn cứ.

Về yêu cầu trả nợ lãi: Xét sự thỏa thuận về mức lãi suất vay của các bên là phù hợp với quy định tại Điều 11 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng. Để chứng minh cho yêu cầu của mình, nguyên đơn cung cấp bảng tính lãi theo sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng, phù hợp với chính sách lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Dư nợ gốc tính lãi phù hợp với tập sao kê giao dịch tài khoản vay. Như vậy, bảng tính lãi là có căn cứ được chấp nhận. Đối chiếu bảng tính lãi với tập sao kê giao dịch tài khoản vay xác định: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán khoản tiền nợ (*tính đến ngày 14/03/2022*) là: 1.407.918.588 đồng; trong đó nợ gốc: 543.011.369 đồng; nợ lãi trong hạn: 553.155.451 đồng, nợ lãi quá hạn: 311.751.768 đồng, là có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích và đánh giá như trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn là ông Nguyễn Văn

D và bà Đàm Phương T phải có nghĩa vụ trả số tiền còn nợ cho nguyên đơn là Ngân hàng TMCP T theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 47431/HĐTD/TH-TN/TCB-CHD đã ký với Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Chương Dương (tính đến ngày 14/03/2022) tổng số tiền là: 1.407.918.588 đồng, trong đó: nợ gốc là: 543.011.369 đồng, nợ lãi trong hạn: 553.155.451 đồng, nợ lãi quá hạn: 311.751.768 đồng.

[6]. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Theo Án lệ số: 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số:12/2013/KDTM-GĐT ngày 16/5/2013 và được công bố theo Quyết định số: 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì: *“Đối với các khoản tiền vay của tổ chức Ngân hàng, tín dụng, ngoài khoản tiền nợ gốc, lãi vay trong hạn, lãi vay quá hạn, phí mà khách hàng vay phải thanh toán cho bên cho vay theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày xét xử sơ thẩm, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay”*. Hội đồng xét xử xét thấy tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ. Vì vậy, Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ số: 08/2016/AL ngày 17/10/2016 Tòa án nhân dân Tối cao để xác định nghĩa vụ chậm thi hành án là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[7]. Về tài sản thế chấp: Để bảo đảm cho khoản vay trên, ông D đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 2134.2011/HĐTC-TCB ngày 15/4/2011 với Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Chương Dương ký tại Văn phòng Công chứng L. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 79(1), tờ bản đồ số 45, tại địa chỉ: thôn W, xã M, Dện K, thành phố Hà Nội được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 663069, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: CH00159/121/QĐ-UBND do UBND Dện K, thành phố Hà Nội cấp ngày 19/01/2011 đứng tên ông Nguyễn Văn D, đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng tài nguyên và môi trường Dện K ngày 16/4/2011.

Căn cứ khoản 2 Điều 44 Luật Công chứng, xét hợp đồng thế chấp tài sản đã được thỏa thuận, ký kết trên cơ sở tự định đoạt của những người có thẩm quyền, mục đích và nội dung thỏa thuận phù hợp với đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng thế chấp đã được chứng thực của Văn phòng Công chứng và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định tại các **Điều 122, 124, 318, 319, 323, 342, 343, 715, 716, 717, 719 của Bộ luật Dân**

sự năm 2005; Điều 167 của Luật Đất đai; khoản 1 Điều 4, khoản 2 Điều 10 của Nghị định số:163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; khoản 2 Điều 1 của Nghị định số:11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số:163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Do vậy, hợp đồng thế chấp đã có hiệu lực, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng thế chấp. Theo hợp đồng thế chấp tài sản đã ký giữa các bên thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tòa án nhân dân Dện K đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp, thể hiện: Thửa đất số 79(1), tờ bản đồ số 45, tại địa chỉ: thôn W, xã M, Dện K, thành phố Hà Nội. Trên đất có 01 nhà 02 tầng bê tông cốt thép, mái lợp ngói đỏ và các công trình phụ khác. Hiện nay có ông Nguyễn Văn D và cháu Nguyễn Mạnh Hoàng đang sinh sống trên nhà đất, ngoài ra không còn ai khác.

Nay, Ngân hàng TMCP T yêu cầu kê biên và tổ chức phát mại tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ trong trường hợp ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Phương T không trả được nợ cho T và nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông D và bà T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho T là có căn cứ và phù hợp với quy định tại các Điều 299, 320 và Điều 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ thấy phần đất thế chấp của ông Nguyễn Văn D có diện tích phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, trường hợp xử lý tài sản thế chấp thì khi xử lý phát mại tài sản thì phát mại theo hiện trạng sử dụng đất đang sử dụng.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các tổ chức, cá nhân đang kinh doanh, sinh sống, sinh hoạt dưới mọi hình thức trên tài sản thế chấp có nghĩa vụ phải di cĐền đi nơi khác để thi hành án.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền phát mại không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ cho T thì ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Phương T có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số tiền còn nợ cho T

Trường hợp số tiền phát mại tài sản thế chấp có giá trị lớn hơn số tiền ông Nguyễn Văn D và chị Đàm Phương T phải trả cho T thì số tiền còn lại sau khi thanh toán khoản nợ được tiếp tục trả cho ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Phương T.

[8]. Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn: Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với là ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Phương T, không yêu cầu ông D, bà T thanh toán tiền phạt chậm trả lãi và tiền phạt vi phạm hợp đồng. Đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Phương T phải thanh toán cho Ngân hàng T toàn bộ số tiền còn lại phải trả theo hợp đồng tín dụng nêu trên tính đến ngày 14/03/2022 tổng số tiền là: 1.407.918.588 đồng, trong đó: nợ gốc là: 543.011.369 đồng, nợ lãi trong hạn:

553.155.451 đồng, nợ lãi quá hạn: 311.751.768 đồng. Hội đồng xét xử thấy việc rút yêu cầu trên của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật nên căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự phần yêu cầu này được đình chỉ.

[9]. Quan điểm và ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Dện K tham gia phiên tòa là có căn cứ, đúng với các quy định của pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

[10]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[11]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 271; Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 122, 124, 299, 318, 319, 323, 342, 343, 471, 473, 474, 476, 715, 716, 717, 718, 720 và Điều 721 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 166, 167 và Điều 168 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 91, 95 và Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

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

Căn cứ Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;

Căn cứ Án lệ số: 08/2016/AL, được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP T (T) đối với ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Phương T.

2. Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Phương T phải trả cho Ngân hàng TMCP T (theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 47431/HĐTD/TH-TN/TCB-CHD ngày 18/4/2011, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 47431 ngày 18/4/2011) toàn bộ số tiền còn nợ, tính đến ngày 14/03/2022 là: **1.407.918.588 đồng**, trong đó: nợ gốc là: 543.011.369 đồng, nợ lãi trong hạn: 553.155.451 đồng, nợ lãi quá hạn: 311.751.768 đồng.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP T (T) cụ thể là: Đình chỉ về việc yêu cầu về khoản tiền nợ lãi phạt chậm trả và tiền phạt vi phạm hợp đồng theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 47431/HĐTD/TH-TN/TCB-CHD ngày 18/4/2011.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ kèm theo. Trường hợp trong các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh của lãi suất Ngân hàng cho vay.

4. Xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ số công chứng 2134.2011/HĐTC-TCB, ngày 15/4/2011 của Văn phòng công chứng L đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng tài nguyên và môi trường Dện K ngày 16/4/2011 có hiệu lực pháp luật.

5. Trường hợp ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Phương T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP T (T) có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, kê biên và tổ chức phát mại khối tài sản mà ông Nguyễn Văn D đã thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 79(1), tờ bản đồ số 45, tại địa chỉ: thôn W, xã M, Dện K, thành phố Hà Nội được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 663069, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: CH00159/121/QĐ-UBND do UBND Dện K, thành phố Hà Nội cấp ngày 19/01/2011 đứng tên ông Nguyễn Văn D, Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 2134.2011/HĐTC-TCB, ngày 15/4/2011 của Văn phòng công chứng L đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng tài nguyên và môi trường Dện K ngày 16/4/2011 để thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Phương T với Ngân hàng T.

6. Việc xử lý khối tài sản thế chấp phải tiến hành theo thỏa thuận về xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 2131.2011/HĐTC-TCB, ngày 15/4/2011 của Văn phòng công chứng L và quy định của pháp luật.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các tổ chức, cá nhân đang kinh doanh, sinh sống, sinh hoạt dưới mọi hình thức trên phần tài sản thế chấp có nghĩa vụ phải di chuyển đến nơi khác để thi hành án.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền phát mại không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh cho Ngân hàng TMCP T thì ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Phương T có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số tiền còn nợ cho Ngân hàng TMCP T theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 47431/HĐTD/TH-TN/TCB-CHD ngày 18/4/2011, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 47431 ngày 18/4/2011.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản thế chấp có giá trị lớn hơn số tiền ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Phương T phải trả cho TMCP T (T) thì số tiền còn lại sau khi thanh toán các khoản nợ được trả cho ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Phương T.

7. Trường hợp ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Phương T trả được toàn bộ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP T (T) có trách nhiệm trả lại ông D giấy tờ nhà đất đã thế chấp và làm thủ tục giải chấp ngay.

8. Về án phí sơ thẩm: - Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Phương T phải nộp: 54.237.558 đồng án phí dân sự sơ thẩm; - Hoàn trả Ngân hàng TMCP T số tiền 26.542.000 đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số: AA/2010/0005830 ngày 10/3/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự Dện K, thành phố Hà Nội.

9. Về quyền kháng cáo.

Án xử công khai sơ thẩm;

- Nguyên đơn, bị đơn là ông Nguyễn Văn D có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

- Bị đơn là bà Đàm Phương T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án sơ thẩm hoặc bản án sơ thẩm được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP. Hà Nội;
- VKSND TP. Hà Nội;
- VKSND Dện K;
- Chi cục Thi hành án DS Dện K;

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

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Lưu VP/TA.

Đoàn Thành Nam