

**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: 37/2021/DS-ST

Ngày: 25-3-2021

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ - TP HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Hoàng Long**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hữu Trọng

Bà Nguyễn Thị Thanh Hà

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Long – Thư ký Tòa 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 25 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 168/2020/TLST-DS ngày 15/10/2020 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2021/QĐXXST-DS ngày 19/3/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 33/2021/QĐST-DS ngày 16/3/2021 giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP QT (Ngân hàng V).

Địa chỉ: Tầng 1 (Tầng Trệt) và Tầng 2 Tòa nhà Sailing Tower, Số 111A Pasteur, Phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V – Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thu H – Chức vụ: Giám đốc trung tâm quản lý nợ KHCN (*Theo Giấy ủy quyền số 3.0141.17 ngày 16/01/2017 của Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP QT*).

Bà Trần Thị Thu H ủy quyền cho ông Lê Sỹ T, bà Nguyễn Thị Thu Tr, ông Lê Hữu L - Cán bộ Ngân hàng TMCP QT (*Theo Giấy ủy quyền số 93351.20 ngày 11/4/2020*)

**\* Bị đơn:** Anh Kim Ngọc Th, sinh năm 1971.

Chị Trần Thị Nh, sinh năm 1973 (vợ anh Th)

Địa chỉ: xóm Hạ, thôn PV, xã PN, huyện C, Hà Nội.

**\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Trần Trung Tr, sinh năm 1953
2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1953
3. Anh Trần Văn Th, sinh năm 1976
4. Chị Hoàng Thị A, sinh năm 1982
5. Cháu Trần Văn M, sinh năm 2007 (*Con anh Th + chị A*)
6. Cháu Trần Minh A, sinh năm 2009 (*Con anh Th + chị A*)
7. Cháu Trần Tú A, sinh năm 2015 (*Con anh Th + chị A*)
8. Cháu Trần Kiều A, sinh năm 2018 (*Con anh Th + chị A*)

*Người đại diện theo pháp luật của các cháu Trần Văn M, Trần Minh A, Trần Tú A, Trần Kiều A là anh Trần Văn Th, chị Hoàng Thị A (Bố mẹ đẻ).*

Đều trú tại: thôn PV, xã PN, huyện C, TP Hà Nội.

***Tại phiên tòa:***

- Ông Lê Sỹ T là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP QT – Có mặt.

- Bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày tại phiên hòa giải và tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP QT (Ngân hàng V) - Ông Lê Sỹ T trình bày:*

**Về Hợp đồng tín dụng:**

Ngày 04/09/2012, giữa Ngân hàng TMCP QT – Chi nhánh Nguyễn Huệ (gọi tắt là Ngân hàng V) và anh Kim Ngọc Th + chị Trần Thị Nh ký kết Hợp đồng tín dụng số 027/HĐTD1-V058/12 ngày 04/09/2012 và ngày 04/03/2013 hai bên ký Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 027.1/PLHĐTD1-V058/13 với nội dung Anh Th + chị Nh vay Ngân hàng V số tiền: 300.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm triệu đồng*).

Thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng V đã giải ngân cho Anh Th + chị Nh số tiền: 300.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 027/KU'NN01-V058/12 ngày 05/09/2012.

- *Thời hạn vay:* 48 tháng, kể từ ngày 05/9/2012.

- *Phương thức giải ngân:* Chuyển khoản.

- *Lãi suất và kỳ điều chỉnh lãi suất:* 14,99%/năm, điều chỉnh 03 tháng/lần, bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VND kỳ hạn 03 tháng của V + lãi biên tối thiểu 4,8%/năm, phù hợp với chính sách của Ngân hàng V và quy định của pháp luật.

- *Phương thức trả nợ:* Trả nợ gốc: Trả 01 tháng 1 lần vào ngày 05 hàng tháng. Trả nợ lãi: Theo dư nợ thực tế và được trả vào 05 hàng tháng.

**Tài sản bảo đảm là:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 292, tờ bản đồ số 01, diện tích 164,0m<sup>2</sup> tại địa chỉ: xóm Gò Đậu, thôn PV, xã PN, huyện C, TP Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 485228, sổ vào sổ cấp GCN: 00701 do*

UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 03/04/2012) mang tên ông Trần Văn Th và bà Hoàng Thị A.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 1453/2012, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐTC do Văn phòng công chứng Hà Đông có địa chỉ tại 130, đường N, phường H, quận T, Thành phố Hà Nội công chứng ngày 29/08/2012 và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Anh Th + chị Nh đã thanh toán được cho Ngân hàng V tổng số tiền là: 176.505.540 đồng. Trong đó: 103.741.937 đồng tiền gốc; 57.646.709 đồng tiền lãi trong hạn và 15.116.894 đồng tiền lãi quá hạn. Sau đó Anh Th + chị Nh đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng V nên toàn bộ khoản vay trên bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 06/02/2014.

Tổng dư nợ của Anh Th + chị Nh tại Ngân hàng V tạm tính đến hết ngày 09/3/2021 là **502.155.834** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 196.258.063 đồng; nợ lãi trong hạn: 34.189.471 đồng; nợ lãi quá hạn: 271.708.300 đồng.

***Nay Ngân hàng V khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét giải quyết:***

Buộc Anh Th + chị Nh phải trả cho Ngân hàng V toàn bộ khoản nợ với tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 09/3/2021 là **502.155.834** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 196.258.063 đồng; nợ lãi trong hạn: 34.189.471 đồng; nợ lãi quá hạn: 271.708.300 đồng và buộc Anh Th + chị Nh tiếp tục phải trả cho Ngân hàng V các khoản lãi, lãi quá hạn phát sinh theo lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ kể từ ngày 10/3/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp Anh Th + chị Nh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng V, Ngân hàng V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp cho khoản vay để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Anh Th + chị Nh vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng V.

*\* Bị đơn - Anh Kim Ngọc Th và chị Trần Thị Nh vắng mặt. Tại bản tự khai và lời trình bày tại phiên hòa giải anh Kim Ngọc Th trình bày:*

Anh Kim Ngọc Th thừa nhận, ngày 04/09/2012, giữa Ngân hàng V và vợ chồng Anh Th + chị Nh ký Hợp đồng tín dụng với nội dung vợ chồng Anh Th + chị Nh vay Ngân hàng V số tiền: 300.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm triệu đồng*). Thời hạn vay; lãi suất vay; mục đích vay và phương thức trả nợ: như người đại diện nguyên đơn trình bày.

**Tài sản bảo đảm là:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 292, tờ bản đồ số 01, diện tích 164,0m<sup>2</sup> tại địa chỉ: xóm Gò Đậu, thôn PV, xã PN, huyện C, TP Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **BI 485228**, số vào sổ cấp GCN: 00701 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 03/04/2012*) mang tên ông Trần Văn Th và bà Hoàng Thị A. Anh Trần Văn Th là em vợ anh Kim Ngọc Th).

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Do gặp khó khăn về kinh tế nên vợ chồng Anh Th + chị Nh đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng V nên toàn bộ khoản vay trên bị chuyển nợ quá hạn.

Theo Ngân hàng, tổng dư nợ của vợ chồng Anh Th + chị Nh tại Ngân hàng V tạm tính đến hết ngày 09/3/2021 là **502.155.834** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 196.258.063 đồng; nợ lãi trong hạn: 34.189.471 đồng; nợ lãi quá hạn: 271.708.300 đồng. Nay Ngân hàng V khởi kiện đề nghị Tòa án buộc vợ chồng Anh Th + chị Nh phải trả cho Ngân hàng V toàn bộ khoản nợ nêu trên và buộc vợ chồng Anh Th + chị Nh tiếp tục phải trả cho Ngân hàng V các khoản lãi, lãi quá hạn phát sinh theo lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ kể từ ngày 10/3/2021 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ. Trường hợp không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng V, Ngân hàng V yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp cho khoản vay để thu hồi nợ.

Vợ Anh Th + chị Nh đề nghị phía Ngân hàng miễn giảm toàn bộ khoản nợ lãi và cho vợ chồng Anh Th + chị Nh được trả dần khoản tiền nợ gốc vì điều kiện của Anh Th + chị Nh hiện nay rất khó khăn.

Những người hiện đang sinh sống trên đất hiện nay gồm có: Ông Trần Trung Tr, bà Nguyễn Thị N, anh Trần Văn Th, chị Hoàng Thị A, cháu Trần Văn M, cháu Trần Minh A, cháu Trần Tú A, cháu Trần Kiều A.

Từ khi thế chấp đến nay, vợ chồng anh Th, chị A xây dựng thêm nhà 02 tầng, cổng, tường bao và làm sân (các công trình được xây dựng năm 2016 – sau khi thế chấp)

***\* Ý kiến trình bày tại phiên tòa của các đương sự:***

+ *Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP QT:* Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng V giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Anh Th + chị Nh phải trả cho Ngân hàng V toàn bộ khoản nợ với tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 09/3/2021 là **502.155.834** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 196.258.063 đồng; nợ lãi trong hạn: 34.189.471 đồng; nợ lãi quá hạn: 271.708.300 đồng và buộc Anh Th + chị Nh tiếp tục phải trả cho Ngân hàng V các khoản lãi, lãi quá hạn phát sinh theo lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ kể từ ngày 10/3/2021 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ. Trường hợp Anh Th + chị Nh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng V, Ngân hàng V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp cho khoản vay để thu hồi nợ.

***\* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa:***

+ *Về tố tụng:* Thẩm phán, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ theo đúng quy định của Bộ luật Tố

tụng Dân sự. Nguyên đơn thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ *Về nội dung*: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn xuất trình; ý kiến, quan điểm của nguyên đơn và bị đơn; ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án và các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị:

*Về khoản tiền còn nợ và trách nhiệm trả nợ*: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V về yêu cầu buộc Anh Th + chị Nh phải thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng V số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 09/3/2021 là **502.155.834** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 196.258.063 đồng; nợ lãi trong hạn: 34.189.471 đồng; nợ lãi quá hạn: 271.708.300 đồng và buộc Anh Th + chị Nh tiếp tục phải trả cho Ngân hàng V các khoản lãi, lãi quá hạn phát sinh theo lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ kể từ ngày 10/3/2021 cho đến khi thanh toán xong hết các khoản nợ.

*Về xử lý tài sản bảo đảm*: Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp Anh Th + chị Nh không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng V. 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 Anh Th + chị Nh đối với Ngân hàng V. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Anh Th + chị Nh vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng V.

*Về án phí*: Bị đơn là Anh Th + chị Nh phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với nghĩa vụ phải thanh toán theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn (Ngân hàng V) được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền dự phí đã nộp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

#### **[1.]. Về tố tụng:**

**[1.1].** Về sự vắng mặt của bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Tại phiên tòa, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt không có lý do và đây là phiên tòa lần thứ 02. Căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 28 Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết:**

Ngày 04/09/2012, giữa Ngân hàng V với Anh Th + chị Nh ký Hợp đồng tín dụng số 027/HĐTD1-V058/12 ngày 04/09/2012; Khế ước nhận nợ số 027/KU'NN01-V058/12 ngày 05/09/2012 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 027.1/PLHĐTD1-V058/13 ngày 04/03/2013 với nội dung Anh Th + chị Nh vay Ngân hàng V số tiền: 300.000.000 đồng. Ngân hàng V đã giải ngân cho Anh Th + chị Nh là 300.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Anh Th + chị Nh đã vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết. Ngân hàng V khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ yêu Anh Th + chị Nh thanh toán khoản tiền còn nợ. Bị đơn là Anh Th + chị Nh cư trú tại: thôn PV, xã PN, huyện C, Thành phố Hà Nội nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

### **[2]. Về nội dung vụ án:**

**[2.1].** Xét yêu cầu về quan hệ tín dụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Ngân hàng V và bên vay là anh Th, chị Nh đều xác nhận toàn bộ nội dung thỏa thuận tín dụng theo Hợp đồng tín dụng số 027/HĐTD1-V058/12 ngày 04/09/2012; Khế ước nhận nợ số 027/KU'NN01-V058/12 ngày 05/09/2012 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 027.1/PLHĐTD1-V058/13 ngày 04/03/2013 với số tiền vay là **300.000.000** đồng. Về số tiền Anh Th + chị Nh đã được giải ngân theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ anh Th đã thừa nhận.

**[2.2].** Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ và nghĩa vụ thanh toán nợ: Hợp đồng tín dụng số 027/HĐTD1-V058/12 ngày 04/09/2012; Khế ước nhận nợ số 027/KU'NN01-V058/12 ngày 05/09/2012 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 027.1/PLHĐTD1-V058/13 ngày 04/03/2013 được các bên (Anh Th + chị Nh và Ngân hàng V) thừa nhận, Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ được các bên tự nguyện thỏa thuận ký kết, có hình thức và nội dung phù hợp quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Anh Th + chị Nh đã vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký. Vì vậy, Ngân hàng V khởi kiện buộc bên vay là Anh Th + chị Nh phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ trước hạn và yêu cầu Anh Th + chị Nh phải trả khoản tiền gốc còn nợ, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán là có căn cứ.

Ngân hàng V đã xuất trình đầy đủ bảng kê tính khoản tiền còn nợ (gốc, lãi). Do vậy, cần buộc Anh Th + chị Nh phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng V số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 09/3/2021 là **502.155.834** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 196.258.063 đồng; nợ lãi trong hạn: 34.189.471 đồng; nợ lãi quá hạn: 271.708.300 đồng.

Kể từ ngày 10/3/2021, Anh Th + chị Nh phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát

sinh trên số dư nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 027/HĐTD1-V058/12 ngày 04/09/2012; Khế ước nhận nợ số 027/KUNN01-V058/12 ngày 05/09/2012 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 027.1/PLHĐTD1-V058/13 ngày 04/03/2013 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng V.

**[2.3]. Về tài sản bảo đảm:** Biện pháp bảo đảm tiền vay được quy định tại điểm 8 Điều 1 của Hợp đồng tín dụng và nội dung chi tiết được thực hiện theo Điều 2, Điều 4 của Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 1453/2012, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐTC do Văn phòng công chứng Hà Đông công chứng ngày 29/08/2012 giữa bên thế chấp là ông Trần Văn Th và bà Hoàng Thị A với bên nhận thế chấp là Ngân hàng V. Đối tượng bảo đảm tín dụng là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 292, tờ bản đồ số 01, diện tích 164,0m<sup>2</sup> tại địa chỉ: xóm Gò Đậu, thôn PV, xã PN, huyện C, TP Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **BI 485228**, số vào sổ cấp GCN: 00701 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 03/04/2012*) mang tên **ông Trần Văn Th và bà Hoàng Thị A**.

**[2.4].** Xét tính pháp lý của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 1453/2012, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐTC do Văn phòng công chứng Hà Đông công chứng ngày 29/08/2012: Hợp đồng thế chấp nêu trên có nội dung và hình thức tuân thủ đúng quy định tại Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005; 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 việc sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm. Theo đó, các thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật để thi hành.

Do vậy, yêu cầu của Ngân hàng V được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp Anh Th + chị Nh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng là có căn cứ nên được chấp nhận. Trong trường hợp Anh Th + chị Nh không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng V, Ngân hàng V có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý, phát mại tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 292, tờ bản đồ số 01, diện tích 164,0m<sup>2</sup> tại địa chỉ: xóm Gò Đậu, thôn PV, xã PN, huyện C, TP Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **BI 485228**, số vào sổ cấp GCN: 00701 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 03/04/2012*) mang tên ông Trần Văn Th và bà Hoàng Thị A để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 09/3/2021 là **502.155.834** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 196.258.063 đồng; nợ lãi trong hạn: 34.189.471 đồng; nợ lãi quá hạn: 271.708.300 đồng và khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 10/3/2021 theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 027/HĐTD1-V058/12 ngày 04/09/2012; Khế ước nhận nợ số 027/KUNN01-V058/12 ngày 05/09/2012 và Phụ lục Hợp đồng

tín dụng số 027.1/PLHĐTD1-V058/13 ngày 04/03/2013 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng V.

Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ: Trên thửa đất thế chấp có: Ông Trần Trung Tr, bà Nguyễn Thị N, anh Trần Văn Th, chị Hoàng Thị A, cháu Trần Văn M, cháu Trần Minh A, cháu Trần Tú A, cháu Trần Kiều A là người đang sinh sống trên đất. Theo đó: Ông Tr, bà N, anh Th, chị A, cháu M, cháu Minh A, cháu Tú A, cháu Kiều A cùng những người đang sinh sống trên thửa đất *(nếu có phát sinh thêm)* có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Anh Th + chị Nh vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng V.

**[3]. Về án phí.**

+ Anh Th + chị Nh phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán trả Ngân hàng V là **24.086.233** đồng.

+ Ngân hàng V được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền **10.200.000** đồng dự phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 244, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 342, 343, 355, 357, 471, 474, 476 và các Điều từ 715 đến 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 90, 91, 92, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Xử:

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP QT đối với anh Kim Ngọc Th, chị Trần Thị Nh về yêu cầu trả nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn và quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

**3.** Buộc anh Kim Ngọc Th, chị Trần Thị Nh phải trả cho Ngân hàng TMCP QT tổng số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 09/3/2021 là **502.155.834** đồng (*Bằng chữ: Năm trăm linh hai triệu, một trăm lăm mươi năm nghìn, tám trăm ba mươi bốn đồng*). Trong đó: Nợ gốc: 196.258.063 đồng; nợ lãi trong hạn: 34.189.471 đồng; nợ lãi quá hạn: 271.708.300 đồng.

Kể từ ngày 10/03/2021, anh Kim Ngọc Th, chị Trần Thị Nh phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 027/HĐTD1-V058/12 ngày 04/09/2012; Khế ước nhận nợ số 027/KU'NN01-V058/12



ngày 05/09/2012 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 027.1/PLHĐTD1-V058/13 ngày 04/03/2013 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP QT.

**4.** Trong trường hợp anh Kim Ngọc Th, chị Trần Thị Nh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP QT, Ngân hàng TMCP QT có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 292, tờ bản đồ số 01, diện tích 164,0m<sup>2</sup> tại địa chỉ: xóm Gò Đậu, thôn PV, xã PN, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **BI 485228**, số vào sổ cấp GCN: 00701 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 03/04/2012*) mang tên ông Trần Văn Th và bà Hoàng Thị A

Để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 09/3/2021 là **502.155.834** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 196.258.063 đồng; nợ lãi trong hạn: 34.189.471 đồng; nợ lãi quá hạn: 271.708.300 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày 10/3/2021 theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 027/HĐTD1-V058/12 ngày 04/09/2012; Khế ước nhận nợ số 027/KU'NN01-V058/12 ngày 05/09/2012 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 027.1/PLHĐTD1-V058/13 ngày 04/03/2013 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP QT.

**Theo đó:** Ông Trần Trung Tr, bà Nguyễn Thị N, anh Trần Văn Th, chị Hoàng Thị A, cháu Trần Văn M, cháu Trần Minh A, cháu Trần Tú A, cháu Trần Kiều A cùng những người đang sinh sống trên thửa đất (*nếu có phát sinh thêm*) có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, anh Kim Ngọc Th, chị Trần Thị Nh vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP QT.

#### **5. Về án phí:**

+ Anh Kim Ngọc Th, chị Trần Thị Nh phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là **24.086.233** đồng (*Bằng chữ: Hai mươi bốn triệu, không trăm tám mươi sáu nghìn, hai trăm ba mươi ba đồng*).

+ Ngân hàng TMCP QT được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền **10.200.000** đồng (*Bằng chữ: Mười triệu, hai trăm nghìn đồng*) dự phí đã nộp (theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0010149 ngày 13/10/2010) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

*Trở lại hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui định tại Điều 2 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 cũng có thể thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

#### **5. Về quyền kháng cáo:**

+ Ngân hàng TMCP QT và được quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày tuyên án.

+ Bị đơn (anh Kim Ngọc Th, chị Trần Thị Nh) và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (ông Trần Trung Tr, bà Nguyễn Thị N, anh Trần Văn Th, chị Hoàng Thị A) vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ tại nơi cư trú.

**Nơi nhận**

- Các đương sự;
- TAND Tp.Hà Nội;
- VKSND H.Chương Mỹ;
- Chi cục THA H.Chương Mỹ;
- Lưu HSVA – VP;

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

**Nguyễn Hoàng Long**