

Bản án số: 84/2021/DSST

Ngày: 23 - 9 -2021

V/v: *Tranh chấp Hợp đồng tín dụng;  
xử lý tài sản thế chấp.*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIA LÂM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Kim Oanh

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Nguyễn Thị Dung

2. Ông Lương Văn Thoại

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Tứ- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm.

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

Bà Vũ Thị Nhiên - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm xét xử sơ thẩm, công khai vụ án thụ lý số: 91/2020/TLST-DS ngày 05/10/2020 về Tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 632021/QĐXX-ST ngày 05 tháng 7 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP QT Việt Nam.**

Trụ sở: Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2 Tòa nhà ST, số 111A Pasteur, phường BN, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V- Tổng giám đốc.

**Người đại diện theo ủy quyền:**

Bà Trần Thị Thu H - Giám đốc TTQLN KHCN, Khối Quản trị rủi ro

(Theo Giấy ủy quyền số 3.0141.17 ngày 16/01/2017 của Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP QT Việt Nam);

**Người được ủy quyền tham gia tố tụng tại Tòa án:**

1/ Bà Trần Thị U- sinh năm 1993

Cán bộ XLN, phòng XLN miền Bắc, Trung tâm quản lý nợ khách hàng cá nhân khối Quản trị rủi ro, Ngân hàng TMCP QT Việt Nam.

2/ Ông Dương Khánh H, sinh năm 1984

Cán bộ XLN, phòng XLN miền Bắc, Trung tâm quản lý nợ khách hàng cá nhân khối Quản trị rủi ro, Ngân hàng TMCP QT Việt Nam.

3/ Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1992

Cán bộ XLN, phòng XLN miền Bắc, Trung tâm quản lý nợ khách hàng cá

nhân khối Quản trị rủi ro, Ngân hàng TMCP QT Việt Nam.

(Theo Giấy ủy quyền số 326.035.20 ngày 08/6/2020 của Giám đốc TTQLN KHCN, Khối Quản trị rủi ro- Ngân hàng TMCP QT Việt Nam);

Cùng địa chỉ: Tầng M, Tòa nhà HH, số 37 phố NQ, phường PCT, quận HK, thành phố Hà Nội.

- **Bị đơn:** Ông **Nguyễn Đức Th**, sinh năm 1986.

Bà **Đinh Thị H**, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: xóm 3, thôn BT, xã BT, huyện GL, Hà Nội.

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

1/ Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1964 ( mẹ anh Th)

2/ Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1955 ( chồng bà Đ)

3/ Anh Nguyễn Thành N, sinh năm 1990 ( con bà Đ, ông Đ)

Cùng địa chỉ: Xóm 3 BT, xã BT, huyện GL, Hà Nội.

4/ Cháu Nguyễn Thanh Ng, sinh ngày 12/6/2009 ( con anh Th)

5/ Cháu Nguyễn Trung H, sinh ngày 14/5/2011 ( con anh Th)

Người đại diện theo pháp luật của cháu Ng, cháu H là bố đẻ: Anh Nguyễn Đức Th, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: Xóm 3, BT, xã BT, huyện GL, Hà Nội.

6/ Ông Trần Hải Phg, sinh năm 1968

7/ Bà Nguyễn Thị L.A, sinh năm 1979 (vợ ông Ph)

8/ Cháu Trần Hải Lg, sinh năm 2007 (con ông Ph, bà L.A)

9/Cháu Trần Nguyễn Bảo N, sinh năm 2009 (con ông Ph, bà L.A).

10/ Cháu Trần Giang L, sinh năm 2013 (con ông Ph, bà L.A).

Người đại diện theo pháp luật của cháu Trần Hải Lg, Trần Nguyễn Bảo Ng, Trần Giang L là bố mẹ đẻ: ông Trần Hải Ph, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị L.A, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Xóm 3- BT, xã BT, huyện GL, Hà Nội.

Có mặt: Bà U.

Vắng mặt: Ông H, bà Y, ông Th, bà H, ông Đ, bà Đ, anh N, ông Ph, bà L.A.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\*Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Đức Th và bà Đinh Thị H vay vốn tại Ngân hàng TMCP QT Việt Nam (gọi tắt là VIB)- Chi nhánh ĐĐ theo Hợp đồng tín dụng số 5.555.18.005 ngày 16/11/2018, số tiền 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng chẵn*); Mục đích vay: Sửa chữa không thay đổi kết cấu bao gồm mua sắm trang thiết bị gia đình tại địa chỉ:

Thôn BT, xã BT, huyện GL, thành phố Hà Nội; Thời hạn vay: 180 tháng; Hình thức giải ngân: Tiền mặt ; Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 10,20%/năm và được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng/lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ lãi suất 4,4%/năm; Phương thức trả nợ: Trả nợ gốc: Ngày 10 hàng tháng, mỗi tháng trả 2.778.000 VND, số còn lại trả vào cuối kỳ. Trả nợ lãi: vào ngày 10 hàng tháng theo dư nợ thực tế.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: Toàn bộ quyền sử dụng 82,9 m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thôn BT, xã BT, huyện GL, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 579919, thuộc thửa đất số 112(1)-2, 112(1)-4, tờ bản đồ số 14, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS-GL 11988 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 05/9/2018 đứng tên ông Nguyễn Đức Th. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 06083.18, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2018 do Văn phòng Công chứng VXn, thành phố Hà Nội công chứng. Tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện Hợp đồng: Ông Nguyễn Đức Th và bà Đinh Thị H vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng TMCP QT Việt Nam nên toàn bộ các khoản vay trên bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 10/02/2020. Tổng dư nợ tạm tính đến ngày 14/10/2020 là: 509.585.384 đồng (*Năm trăm linh chín triệu, năm trăm tám mươi lăm nghìn, ba trăm tám mươi tư đồng*), cụ thể: Nợ gốc: 461.108.000 đồng; Nợ lãi: 45.218.368 đồng; Nợ lãi quá hạn: 3.259.016 đồng.

Số tiền ông Th và bà H đã trả cho VIB là: 97.758.000 đồng, trong đó nợ gốc: 38.892.000 đồng, nợ lãi: 58.634.927 đồng, nợ lãi quá hạn: 258.073 đồng.

Sau khi phát sinh nợ quá hạn, Ngân hàng TMCP QT Việt Nam đã đôn đốc, tạo điều kiện cho ông Th và bà H thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, tuy nhiên ông, bà đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, gây ảnh hưởng lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Căn cứ những nội dung trình bày trên và căn cứ quy định của pháp luật, Ngân hàng TMCP QT Việt Nam (VIB) kính đề nghị Tòa án như sau:

1. Buộc ông Nguyễn Đức Th và bà Đinh Thị H phải trả cho Ngân hàng TMCP QT Việt Nam toàn bộ khoản nợ với tổng số tiền tạm tính đến ngày 14/10/2020 là: 509.585.384 đồng (*Năm trăm linh chín triệu, năm trăm tám mươi lăm nghìn, ba trăm tám mươi tư đồng*), trong đó bao gồm nợ gốc: 461.108.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 45.218.368 đồng, nợ lãi quá hạn: 3.259.016 đồng. Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng và theo quy định của pháp luật cho đến ngày ông Th và bà H trả hết nợ cho Ngân hàng.

2. Trường hợp ông Nguyễn Đức Th và bà Đinh Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng TMCP QT Việt Nam, đề nghị

Tòa án tuyên Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp cho các khoản vay để xử lý, thu hồi nợ, cụ thể là: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thôn BT, xã BT, huyện GL, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 579919, thuộc thửa đất số 112(1)-2, 112(1)-4, tờ bản đồ số 14, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS-GL 11988 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 05/9/2018 đứng tên ông Nguyễn Đức Th.

3.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 Nguyễn Đức Th và bà Đinh Thị H phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP QT Việt Nam.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Đức Th và bà Đinh Thị H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

***\*Bị đơn, ông Nguyễn Đức Th và bà Đinh Thị H trình bày tại bản khai trong quá trình tố tụng:***

Tháng 10/2018 vợ chồng tôi muốn vay vốn làm ăn, nhưng do tôi vay mượn tín chấp và chậm trả nên bị vào danh sách nợ xấu. Qua giới thiệu nên tôi có gặp liên hệ với cán bộ Ngân hàng VIB để vay vốn, trả trong vòng 15 năm với lãi suất 10,2%/ 1 năm, mỗi tháng trả gốc cộng với lãi, sang năm thứ hai gốc trả bớt dần và lãi giảm xuống cho đến khi trả hết số tiền vay sẽ là hơn 800 triệu đồng. Sau khi nghe cán bộ Ngân hàng đã tư vấn, vợ chồng tôi đã đồng ý và nộp Giấy chứng nhận QSD đất và các giấy tờ liên quan đến việc thế chấp. Được 10 ngày cán bộ Ngân hàng gọi vợ chồng tôi sang ký các loại giấy tờ liên quan đến vay nợ để giải ngân và bảo chúng tôi không cần phải đọc cứ ký đi nên vợ chồng tôi tin tưởng và ký. Khoảng 1 tuần sau, cán bộ Ngân hàng gọi chúng tôi sang nhận 500.000.000đồng (năm trăm triệu đồng) và một danh sách đóng tiền hàng tháng, ngoài ra chúng tôi không nhận được giấy tờ gì liên quan. Vợ chồng tôi cũng trả lãi được 01 năm đầu 7.000.000đ/tháng, theo như cán bộ Ngân hàng giải thích năm sau sẽ từ 6 triệu đồng - 6,2 triệu đồng/tháng. Nhưng đến năm sau thấy tin nhắn của Ngân hàng là 7,9triệu đồng/tháng, Chúng tôi không đóng tiền nữa và hỏi thì được cán bộ Ngân hàng nói cứ đóng đi rồi họ trình lãnh đạo xem xét lại hợp đồng. Chúng tôi đóng thêm vài tháng nữa mà không nhận được hợp đồng mới. Thấy có dấu hiệu nghi ngờ lừa đảo nên chúng tôi không đóng tiền nữa. Về phía gia đình do làm ăn thua lỗ, dịch bệnh và chồng bị hoại tử chỏm xương cụt và thoát vị đĩa đệm phải điều trị kéo dài, vay mượn tiền mọi người để chữa bệnh, vợ thì chỉ làm công nhân lại mang bầu, kinh tế khó khăn nên không có tiền để trả lãi cho Ngân hàng và bị Ngân hàng xác định là nợ quá hạn. Nay lại nhận được thông báo của Tòa án về việc Ngân hàng khởi kiện vợ chồng tôi. Tôi mong Ngân hàng miễn toàn bộ lãi suất, còn tiền gốc 461 triệu đồng cho chúng tôi trả nợ dần mỗi tháng 2 triệu đồng. Mong Tòa án và Ngân hàng xem xét tạo điều kiện cho chúng tôi.

**Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

Không ai hợp tác và không ai cung cấp ý kiến cho Tòa án.

**Tại phiên tòa các đương sự có ý kiến:**

- Đại diện Ngân hàng giữ nguyên quan điểm khởi kiện. Đề nghị Tòa án:

1. Buộc ông Nguyễn Đức Th và bà Đinh Thị H phải trả cho Ngân hàng TMCP QT Việt Nam toàn bộ khoản nợ với tổng số tiền tạm tính đến ngày 23/9/2021 (hết ngày 22/9/2021) là: 579.548.260 đồng (*Năm trăm bảy chín triệu, năm trăm bốn tám nghìn, hai trăm sáu mươi đồng*), cụ thể: Nợ gốc: 461.108.000 đồng, Nợ lãi: 90.423.196 đồng, nợ lãi quá hạn: 28.017.064 đồng. Tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký với VIB và theo quy định của pháp luật cho đến ngày ông Th và bà H trả hết nợ cho VIB.

2. Trường hợp ông Nguyễn Đức Th và bà Đinh Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng TMCP QT Việt Nam, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp cho các khoản vay để xử lý, thu hồi nợ, cụ thể là: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thôn BT, xã BT, huyện GL, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 579919, thuộc thửa đất số 112(1)-2, 112(1)-4, tờ bản đồ số 14, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS-GL 11988 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 05/9/2018 đứng tên ông Nguyễn Đức Th.

Cụ thể: Được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại phần diện tích sử dụng riêng 56,6m<sup>2</sup> đất ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 112(1)-2 và người nào sử dụng đất thì tiếp tục được sử dụng ngõ di chung 26,3 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 112(1)-4 đều thuộc tờ bản đồ số 14, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS-GL 11988 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 05/9/2018 đứng tên ông Nguyễn Đức Th tại địa chỉ: Thôn BT, xã BT, huyện GL, thành phố Hà Nội.

3. 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 Nguyễn Đức Thuận và bà Đinh Thị Huyền phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP QT Việt Nam.

- Các đương sự khác không có mặt, không trình bày lời khai của mình.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gia Lâm tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo quy định của pháp luật. Thẩm phán đã xác định đúng quan hệ pháp luật vụ án dân sự, đúng tư cách pháp lý của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; tiến hành các thủ tục tố tụng đúng quy định của pháp luật.

**-Đường lối xử lý:**

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP QT Việt Nam (VIB)

Buộc ông Nguyễn Đức Th và bà Đinh Thị H phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP QT Việt Nam (VIB) đến ngày xét xử sơ thẩm: Toàn bộ số tiền nợ gốc là 461.108.000 đ và lãi trong hạn, lãi quá hạn đến ngày xét xử sơ thẩm.

Sau ngày xét xử sơ thẩm, ông Th và bà H tiếp tục trả lãi quá hạn ngân hàng theo lãi suất đã thỏa thuận cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Nếu ông Th và bà H không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng TMCP QT thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là 56,6 m<sup>2</sup> đất ở sử dụng riêng và tài sản gắn liền đất tại thôn BT, xã BT, huyện GL, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 579919, thuộc thửa đất số 112(1)-2, 112(1)-4, tờ bản đồ số 14, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS-GL 11988 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 05/9/2018 đứng tên ông Nguyễn Đức Th. Sau khi xử lý quyền sử dụng riêng đất ở 56,6 m<sup>2</sup>, người nhận quyền sử dụng đất vẫn được sử dụng chung 26,3m<sup>2</sup> (ngõ đi chung) như hiện trạng.

**\*Về án phí:** Vụ án thụ lý ngày 5/10/2020, nên áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội để giải quyết về án phí.

### **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 thẩm quyền:** Bị đơn là ông Nguyễn Đức Th, bà Đinh Thị H có Hộ khẩu thường trú và cư trú tại thôn BT, xã BT, huyện GL, Hà Nội. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 30, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện GL, thành phố Hà Nội.

[2] **Về tố tụng:** Bị đơn là ông Nguyễn Đức Th, bà Đinh Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên tòa lần thứ hai, nhưng họ vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

#### **[3] Về quan hệ tranh chấp:**

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP QT Việt Nam:

[3.1.1] *Về Hợp đồng tín dụng:* Bên cho vay có đăng ký kinh doanh, có đầy đủ tư cách pháp nhân, bên vay có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Nội dung hợp đồng tín dụng đều được các bên tự do giao kết, tự nguyện, bình đẳng, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Hình thức của hợp đồng được lập thành văn bản, phù

hợp với quy định của pháp luật. Do đó, khi ông Th, bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền khởi kiện theo quy định của Điều 463, 465, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

*[3.1.2] Về lãi suất:*

Theo Hợp đồng tín dụng số 5.555.18.005 ngày 16/11/2018; Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng: Lãi suất cho vay thả nổi được xác định tại thời điểm giải ngân, kỳ hạn điều chỉnh lãi suất được quy định cụ thể tại từng Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ. Đối với bất kỳ khoản dư nợ gốc nào đến hạn phải thanh toán mà bên được cấp tín dụng chưa thanh toán là nợ quá hạn và phải chịu lãi suất bằng 150% lãi suất đang được áp dụng, tính từ ngày khoản tiền gốc đó đến hạn phải thanh toán cho đến ngày bên được cấp tín dụng thanh toán đầy đủ khoản tiền gốc.

Tại Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 16/11/2018 xác định: Số tiền cho vay là 500.000.000đồng; ngày giải ngân 16/11/2018; thời hạn vay 180 tháng (từ 17/11/2018 đến 16/11/2033); Lãi suất tại thời điểm giải ngân 10.20%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là: Lãi suất cơ sở trong kỳ + biên độ 3.4%/năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 3 tháng 1 lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 4,4%/năm.

Về lãi suất: theo lãi suất thỏa thuận phù hợp với Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng nhà nước và Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-HNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước.

Như vậy Hợp đồng tín dụng số 5.555.18.005 ngày 16/11/2018 đã ký giữa Ngân hàng TMCP QT Việt Nam với ông Nguyễn Đức Th và bà Đinh Thị H có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải thực hiện những cam kết trong hợp đồng. Ông Th, bà H phải trả các khoản nợ theo yêu cầu của Ngân hàng.

*[3.1.3] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng:*

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 06083.18 ngày 14/11/2014 xác định tài sản thế chấp là: Thửa đất số 112 (1)-2, 112(1)-4, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: Thôn BT, xã BT, huyện GL, thành phố Hà Nội; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng 56,6m<sup>2</sup>; sử dụng chung 26,3m<sup>2</sup>. Tổng diện tích 82,9m<sup>2</sup>. Giá trị tài sản thế chấp được xác định theo Biên bản định giá tài sản.

- Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất do Ngân hàng và ông Th ký kết ngày 16/11/2018 xác định tài sản thế chấp gắn liền với đất là nhà xây theo loại nhà kho, kết cấu sàn bê tông cốt thép, diện tích xây dựng và sàn sử dụng thực tế là 50m<sup>2</sup>. Tài sản này gắn liền với quyền sử dụng đất thửa đất số 112 (1)-2, 112(1)-4 nêu trên. Giá trị tài sản thế chấp được xác định theo Biên bản định giá tài sản.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 01/11/2018: Căn cứ giá thị trường, thực trạng tài sản và Chứng thư, kết quả tư vấn giá của Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản ngày 30/10/2018 (thông báo kết quả thẩm định tài sản), Ngân hàng và ông Th

thống nhất giá trị tài sản đảm bảo là 834.000.000đồng (không tính giá trị công trình xây dựng trên đất do chưa được công nhận trên GCN, chưa cung cấp được Giấy phép xây dựng hoặc xác nhận của UBND xã theo quy định), cụ thể :

$$56,6 \text{ m}^2 \times 14.734.355 \text{ đ/ m}^2 = 833.964.493 \text{ đ, làm tròn: } 834.000.000 \text{ đồng}$$

Xét thấy, các Hợp đồng thế chấp đã tuân thủ các điều 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 385, 388, 403 Bộ luật dân sự năm 2015. Tài sản thế chấp đã đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh GL ngày 15/11/2018, hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, Ngân hàng TMCP QT Việt Nam đã sửa đổi một phần yêu cầu về kê biên, phát mại tài sản: Nếu ông Th và bà H không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng TMCP QT Việt Nam thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là 56,6 m<sup>2</sup> đất ở và tài sản gắn liền đất tại thôn BT, xã BT, huyện GL, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 579919, thuộc thửa đất số 112(1)-2, 112(1)-4, tờ bản đồ số 14, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS-GL 11988 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 05/9/2018 đứng tên ông Nguyễn Đức Th. Sau khi xử lý quyền sử dụng riêng đất ở 56,6 m<sup>2</sup>, người nhận quyền sử dụng đất vẫn được sử dụng chung 26,3m<sup>2</sup> ( ngõ đi chung) như hiện trạng.

Vì vậy, yêu cầu của Ngân hàng phù hợp với quy định tại Điều 299, 303 Bộ luật dân sự, Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm nên được chấp nhận.

**[4] Ý kiến của ông Nguyễn Đức Th, bà Đinh Thị H:**

Trong quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án đã nhiều lần triệu tập ông Th, bà H đến Tòa án cung cấp ý kiến, thông tin những điều vắng mặt không có lý do, tại phiên hòa giải cũng vắng mặt vì vậy nguyện vọng được trả nợ dần hàng tháng của ông bà không được Ngân hàng chấp nhận. Nội dung này chỉ chỉ có thể thỏa thuận, nên ông bà không đến hòa giải thì phải tuân thủ theo quy định của pháp luật và nghĩa vụ trả nợ.

[5] *Về án phí*: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật về số tiền còn nợ Ngân hàng

Số tiền tạm ứng án phí của Ngân hàng TMCP QT VN đã nộp được trả lại.

[ 6] *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

[9] Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện GL tại phiên tòa phù hợp với quy định của pháp luật và kết quả nghị án, nhận định của Hội đồng xét xử.

**Vì các lẽ trên;**

**QUYẾT ĐỊNH:**



**Căn cứ vào:**

- Khoản 1 Điều 26; các Điều 147, 186, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự .
- Điều 299, 303, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 385, 388, 403, 463, 465, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015.
- Điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng;
- Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;
- Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng nhà nước và Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-HNNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước
- Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27/2/2009. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội

**Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP QT Việt Nam đối với ông Nguyễn Đức Th và bà Đinh Thị H;

2. Buộc ông Nguyễn Đức Th và bà Đinh Thị H phải thanh toán trả Ngân hàng TMCP QT Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 5.555.18.005 ngày 16/11/2018, số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 23/9/2021 ( hết ngày 22/9/2021) là: 579.548.260 đồng (*Năm trăm bảy chín triệu, năm trăm bốn tám nghìn, hai trăm sáu mươi đồng*), cụ thể: Nợ gốc: 461.108.000 đồng, Nợ lãi: 90.423.196 đồng, Nợ lãi quá hạn: 28.017.064 đồng. Ông Th, bà H tiếp tục phải chịu lãi theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng TMCP QT Việt Nam cho đến ngày ông Th và bà H trả hết nợ.

3. Trường hợp ông Nguyễn Đức Th và bà Đinh Thị H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền theo yêu cầu thì Ngân hàng TMCP QT Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản gồm: Toàn bộ quyền sử dụng đất riêng 56,6m<sup>2</sup>, quyền sử hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thôn BT, xã BT, huyện GL, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 579919, thuộc thửa đất số 112(1)-2, tờ bản đồ số 14, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS-GL 11988 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 05/9/2018 đứng tên ông Nguyễn Đức Th.

Người nào được sử dụng 56,6m<sup>2</sup> đất trên thì tiếp tục được sử dụng ngõ đi chung 26,3m<sup>2</sup> được cấp chung trong Giấy chứng nhận QSDĐ số CO 579919, thuộc thửa đất số 112(1)-4, tờ bản đồ số 14 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS-GL 11988 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 05/9/2018 đứng tên ông Nguyễn Đức Th tại: Thôn BT, xã BT, huyện GL, thành phố Hà Nội.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Đức Th và bà Đinh Thị H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP QT Việt Nam.

4. Ông Nguyễn Đức Th và bà Đinh Thị H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là 27.182.000đồng (làm tròn số)

Hoàn trả Ngân hàng TMCP QT Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.740.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án, ký hiệu: AA/2010/0005475 ngày 05/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện GL, thành phố Hà Nội.

Trường hợp Quyết định được thi hành án theo quy 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa và đương sự đã ủy quyền cho đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa (không ủy quyền cho đương sự có mặt tại phiên tòa) có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được tổng đạt bản án hợp lệ.

Nơi nhận:

- Những người tham gia tố tụng.
- VKSND H. GL.
- TAND TP. Hà Nội.
- THA huyện GL.
- Lưu hồ sơ vụ án

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

**Nguyễn Thị Kim Oanh**