
Bản án số: 39/2022/DS- ST

Ngày: 27/5/2022.

“V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HÀ ĐÔNG – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền

Hội thẩm nhân dân: Ông Phùng Văn Tàu – Bà Nguyễn Thị Thủy

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đinh Thị Hương – Thư ký Tòa án nhân dân quận Hà Đông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hà Đông tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Ngọc Sơn – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hà Đông tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số: 168/2020/TLST-DS ngày 16 tháng 11 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2022/QĐXX – DS, ngày 04 tháng 4 năm 2022, và Quyết định hoãn phiên tòa số 34/2022/QĐST-DS ngày 29/4/2022. giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng CT. Địa chỉ trụ sở: Số 108 THĐ, quận HK, thành phố HN. Đại diện theo pháp luật ông Trần Minh B - Chủ tịch Hội đồng quản trị. Đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Tuấn A – Phó Giám đốc Ngân hàng CT. Ông Lê Quang H – Phó phòng Tổng hợp Ngân hàng CT. Có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1969 – Ông Đỗ Như Đ, sinh năm 1966. Điều trú tại: Số 12, ngõ 6, phố TĐ, phường NT, quận HĐ, thành phố HN. Bà H, ông Đ vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Trịnh Quốc H, sinh năm 1968 – bà Vũ Thị Minh H, sinh năm 1968. Ông H, bà H vắng mặt.

2/ Anh Trịnh Đức M, sinh năm 1994; Chị Nghiêm Lan H, sinh năm 1994 (Vợ anh M); Anh M, chị H vắng mặt.

3/ Anh Trịnh Đức M, sinh năm 1999. Anh Minh vắng mặt.

Đều trú tại: Số nhà 2, ngõ 28, Tổ dân phố 2, phường LK, quận HĐ, thành phố HN.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện nộp tại Tòa án; quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa; Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị Hồng H và chồng là ông Đỗ Như Đ đã ký Hợp đồng cho vay số 2606/2019-HĐCV/NHCT324-BL-NTHH ngày 26/06/2019 để vay vốn của Ngân hàng CT – Chi nhánh QT (gọi tắt là NHCT QT) với chi tiết sau: Mục đích vay vốn: thanh toán chi phí nhận quyền sử dụng đất; Số tiền cho vay: 6.300.000.000 đồng; Số tiền đã giải ngân: 6.300.000.000 đồng; Dư nợ gốc hiện tại: 5.971.880.000 đồng; Thời gian vay vốn: 192 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất 9,2%/năm áp dụng 12 tháng chương trình lãi suất ưu đãi.

Tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay trên là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 41, tờ bản đồ số: 37, địa chỉ: tổ dân phố 2, phường K, quận HĐ, TP HN. Chủ sở hữu tài sản: bà Nguyễn Thị Hồng H và chồng là ông Đỗ Như Đ. Chi tiết việc thế chấp tài sản này được quy định tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0107/2019/HĐBĐ/NHCT324-BL ngày 01/07/2019.

Tại thời điểm ngày 27/04/2020, bà Nguyễn Thị Hồng H và chồng là ông Đỗ Như Đ đã để phát sinh nợ quá hạn tại NHCT QT. Kể từ khi phát sinh nợ quá hạn, NHCT QT đã nhiều lần thông báo và làm việc trực tiếp với bà Nguyễn Thị Hồng H và chồng là ông Đỗ Như Đ để đôn đốc, yêu cầu trả nợ. Nhưng bà Nguyễn Thị Hồng H và chồng là ông Đỗ Như Đ không hợp tác với Ngân hàng, không trả nợ vay cho Ngân hàng.

Tính đến ngày 4/9/2020, bà Nguyễn Thị Hồng H và chồng là ông Đỗ Như Đ vẫn còn nợ NHCT QT tổng cộng số tiền là 6.343.524.763 đồng, trong đó: Nợ gốc là 5.971.880.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 275.013.012 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 1.256.298 đồng; Số tiền ưu đãi lãi suất thu hồi là: 95.375.453 đồng.

Việc bà Nguyễn Thị Hồng H và chồng là ông Đỗ Như Đ không trả nợ đã gây cho Ngân hàng chúng tôi nhiều khó khăn và thiệt hại.

Do vậy Ngân hàng CT kính đề nghị Quý Tòa án xem xét giải quyết những yêu cầu sau đây:

1/ Buộc bà Nguyễn Thị Hồng H và chồng là ông Đỗ Như Đ trả cho Ngân

hàng CT số tiền nợ tính đến ngày 20/4/2021 là **6.762.380.571 đồng**(*Bằng chữ: Sáu tỷ, bảy trăm sáu mươi hai triệu, ba trăm tám mươi nghìn, năm trăm bảy mươi một đồng*) và các khoản nợ lãi phát sinh theo Hợp đồng cho vay số 2606/2019-HĐCV/NHCT324-BL-NTHH ngày 26/06/2019 và giấy nhận nợ số 01 ngày 26/6/2019 đến ngày hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

2/ Nếu bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Đỗ Như Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng CT được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kê cả việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 37, diện tích 176,8m² tại Tổ dân phố 2, phường LK, quận HD, thành phố HN theo Giấy chứng nhận số BD 681574 vào sổ cấp GCN số CH-00784 do UBND quận Hà Đông cấp cho ông Trịnh Quốc H và bà Vũ Thị Minh H ngày 15/8/2011 (ngày 27/6/2019 ông H và bà H đã chuyển nhượng QSD đất này cho ông Đỗ Như Đ và bà Nguyễn Thị Hồng H) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 3423 HĐTC, quyền số 04/2019T.P/CC-SCC/HĐGD ngày 01/7/2019 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Hà Đông. Số 126 đường Nguyễn Xiển, Hạ Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận Hà Đông ngày 02/7/2019.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi, xử lý các tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí tổ tụng, thi hành án theo quy định của Pháp luật mà không đủ thanh toán hết nghĩa vụ nợ của bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Đỗ Như Đ tại Ngân hàng CT thì Ngân hàng CT được quyền yêu cầu Thi hành án có thẩm quyền tiếp tục kê biên, phát mãi xử lý các tài sản khác của bà H ông Đ để thanh toán hết toàn bộ nợ vay tại Ngân hàng CT.

Đề nghị Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

2. Phần trình bày của bị đơn: tại bản tự khai bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Đỗ Như Đ khai:

Tôi và chồng tôi là ông Đỗ Như Đ có ký Hợp đồng cho vay số 2606/2019-HĐCV/NHCT324-BL-NTHH ngày 26/6/2019 với Ngân hàng CT vay với số tiền 6.300.000.000 đồng, thời gian vay vốn 192 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, mục đích vay thanh toán chi phí nhận quyền sử dụng đất. Tôi và chồng đã nhận giải ngân đủ số tiền trên theo giấy nhận nợ số 01 ngày 26/06/2019.

Để đảm bảo khoản vay trên tôi và chồng tôi đã ký Hợp đồng thế chấp bất động sản: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 37, diện tích 176,8m² tại Tổ dân phố 2, phường LK, quận HĐ, thành phố HN theo Giấy chứng nhận số BD 681574 vào sổ cấp GCN số CH-00784 do UBND quận Hà Đông cấp cho ông Trịnh Quốc H và bà Vũ Thị Minh H ngày 15/8/2011 (ngày 27/6/2019 ông H và bà H đã chuyển nhượng QSD đất này cho vợ chồng tôi) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 3423 HĐTC, quyền số 04/2019TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/7/2019 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Hà Đông. Số 126 đường Nguyễn Xiển, hạ Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận Hà Đông ngày 02/7/2019.

Việc ký hợp đồng thế chấp bất động sản là hoàn toàn tự nguyện và đúng quy định pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng vợ chồng tôi đã trả được Ngân hàng số tiền cụ thể là: Nợ gốc đã trả: 328.120.000 đồng, lãi đã trả 315.287.766 đồng, tổng cả gốc và lãi đã trả là: 643.407.766 đồng.

Tính đến ngày 03/11/2020 vợ chồng tôi còn nợ Ngân hàng số tiền là: nợ gốc: 5.971.880.000 đồng, nợ lãi trong hạn 382.997.692 đồng, nợ lãi quá hạn 2.675.294 đồng, số tiền thu hồi lãi suất ưu đãi 95.375.453 đồng. Tổng cộng: **6.452.928.439** đồng

Trên tài sản thế chấp vẫn giữ nguyên hiện trạng như khi vợ chồng tôi đem thế chấp cho Ngân hàng, không xây dựng, sửa chữa, bổ sung thêm gì.

Trên tài sản thế chấp có: 01 ngôi nhà 02 tầng diện tích khoảng 129m², còn lại là sân vườn. Trên tài sản thế chấp hiện có: ông Trịnh Quốc H, bà Vũ Thị Minh H và các con là Trịnh Đức M, Trịnh Đức M thuê lại nhà tôi để sinh sống. Ngoài ra không còn ai khác liên quan đến thửa đất này.

Do làm ăn kinh tế gặp khó khăn, nên vợ chồng tôi không trả nợ được cho Ngân hàng như đã cam kết. Đến nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng tôi trả nợ Ngân hàng quan điểm của vợ chồng tôi như sau: chúng tôi nhất trí trả nợ cho Ngân hàng như phía Ngân hàng đề nghị.

3. Phần trình bày của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Tại Biên bản lấy lời khai của ông Trịnh Quốc H trình bày:

Vợ chồng tôi có quen chị Th và nhờ chị Th giới thiệu cho gia đình tôi thuê người đứng tên để vay vốn Ngân hàng. Chị Th đã giới thiệu cho gia đình tôi chị Nguyễn Thị Hồng H. Sau khi gặp nhau, vợ chồng tôi và chị H thống nhất: chị H đứng lên vay tiền Ngân hàng cho vợ chồng tôi là 6.300.000.000 đồng. Chị H được vợ chồng tôi trả thù lao là 200.000.000 đồng. Chị H nhất trí. Để cho chị H vay 6.300.000.000 đồng của Ngân hàng, vợ chồng tôi và chị H đã thống nhất ra Văn phòng công chứng Bùi Hữu Dũng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 37 tại Số nhà 3, ngõ 28, đường Phan Đình Giót, Tổ dân phố 2, phường LK, quận HĐ, thành phố HN, diện tích 176,8m². Khi đó chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất. Sau đó chị H ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng, số tiền mà Ngân hàng giải ngân là 6.300.000.000 đồng chuyển toàn bộ vào tài khoản của anh Th (tôi không nhớ đầu đủ họ tên, năm sinh và nơi cư trú của anh Th). Vì trước đây tôi có vay tiền của anh Th nên số tiền mà Ngân hàng giải ngân 6.300.000.000 đồng vào tài khoản của anh Th, đã trừ đi số tiền tôi nợ anh Th. Số tiền còn thừa, anh Th rút tiền mặt ra trả lại tôi là khoảng hơn 01 tỷ đồng, anh Th trả tôi tiền vào ngày nào tôi không nhớ. Sau khi tiền Ngân hàng giải ngân vào tài khoản của anh Th thì vợ chồng tôi đã trả cho chị H số tiền 200.000.000 đồng như đã cam kết.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng mà chị H đã ký với Ngân hàng việc trả gốc và trả lãi hàng tháng đều do vợ chồng tôi trả. Chị H thông báo số tiền hàng tháng phải trả cho Ngân hàng cho vợ chồng tôi, sau đó vợ chồng tôi nhờ chị Th chuyển tiền vào tài khoản của chị H để chị H thanh toán gốc và lãi hàng tháng cho Ngân hàng. Vợ chồng tôi trả được khoảng 07 tháng thì do vợ chồng làm ăn khó khăn nên không có tiền chuyển trả chị H để chị H trả cho Ngân hàng.

Việc ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng tôi và chị H, anh Đ chỉ để nhờ chị H vay tiền hộ. Thực chất là vợ chồng tôi vẫn quản lý và sử dụng toàn bộ nhà và đất.

Vào khoảng tháng 8/2019, chị H có nhờ tôi (H) ký hợp đồng thuê lại nhà của tôi và giải thích với tôi là để chị H có điều kiện chứng minh có nguồn thu để vay thêm các khoản vay khác nên tôi (H) đã ký cho chị H một hợp đồng thuê nhà, tôi không giữ bản nào.

Vợ chồng tôi xây dựng nhà từ năm 2009. Trên đất có: 01 ngôi nhà 2 tầng, mỗi sàn là 110m². Phía trước là sân lát gạch đỏ, bên tay trái từ ngoài đi vào là cầu

thang phụ bên ngoài lớp mái tôn. Gia trị xây dựng nhà đó khoảng 1.700.000.000 đồng. Trên đất có: vợ chồng tôi (H, H), các con là Trịnh Đức M, Trịnh Đức M, bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1943. Đến năm 2020 thì có thêm chị Nghiêm Lan H (vợ của cháu M) cùng sinh sống và quản lý đất, ngoài ra không còn ai khác.

Đến nay, quan điểm của tôi như sau: tôi đồng ý thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ với Ngân hàng và đề nghị Tòa án tuyên ngay sau khi vợ chồng tôi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán khoản vay của chị H với Ngân hàng thì vợ chồng tôi được liên hệ với Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hà Đông sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện đang đứng tên chị Nguyễn Thị Hồng H và anh Đỗ Như Đ.

Tại biên bản định giá ngày 19/01/2022: Ngày 19/01/2022, Tòa án nhân dân quận Hà Đông phối hợp cùng với UBND phường LK, quận HĐ, thành phố HN và Công ty cổ phần khảo sát và đo đạc địa chính Thủ Đô định giá tài sản thế chấp là thửa đất số 41, tờ bản đồ số 37, diện tích 176,8m² tại Số nhà 3, ngõ 28, Tổ dân phố 2, phường LK, quận HĐ, thành phố HN như sau:

Giá trị quyền sử dụng đất: 50.000.000đ/1m².

Giá trị xây dựng nhà là: 5.971.000đ/1m².

Giá trị còn lại (nhà): 48%

Phần cây xanh nguyên đơn không đề nghị định giá.

Kết quả đo đạc của Công ty cổ phần khảo sát và đo đạc địa chính Thủ Đô:

Diện tích đất là: 176,8m².

Diện tích xây dựng nhà là: 112,4 + 14,6 = 127m².

Kết quả định giá như sau:

Tổng giá trị quyền sử dụng đất:

50.000.000đ/1m² * 176,8m² = 8.840.000.000 đồng.

Tổng giá trị xây dựng còn lại (nhà):

127m² * 5.971.000đ/m² * 48% = 363.992.160 đồng.

Ý kiến của các đương sự tại buổi định giá tài sản:

Ông H trình bày: Khi xây dựng nhà tôi có làm đơn xin phép xây dựng gửi lên Ủy ban nhân dân phường LK. Năm 2009 không có giấy phép xây dựng. Tôi không có ý kiến gì khác, chỉ thấy giá về đất là cao.

Nguyên đơn: Tôi ghi nhận phần nội dung buổi làm việc. Tôi sẽ báo cáo lãnh đạo và có ý kiến trình bày với Tòa án sau.

Đại diện Viện kiểm sát quận Hà Đông thể hiện quan điểm:

Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổ tụng và thu thập chứng cứ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự đã được Tòa án yêu cầu tham gia đúng và đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng của họ; Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuy nhiên toàn bộ những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không tham gia tố tụng là vi phạm khoản 16 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa lần thứ 2 toàn bộ những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt họ là có căn cứ.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Cụ thể:

- Buộc bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Đỗ Như Đ toán cho Ngân hàng CT số tiền còn nợ và các khoản nợ lãi phát sinh trên dự nợ gốc theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 2606/2019-HĐCV/NHCT324-BL-NTHH ngày 26/06/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

- Xác định Hợp đồng thế chấp số công chứng 0107/2019/HĐBĐ/NHCT324-BL ngày 01/07/2019 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Hà Đông, số 126, đường Nguyễn Xiển, phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận Hà Đông ngày 02/7/2019.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn không phải chịu án và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Về tố tụng:

1.1. Bị đơn là vợ chồng bà H, ông Đ cùng cư trú tại: phường NT, quận HĐ, thành phố HN; Ngân hàng CT khởi kiện, Tòa án nhân dân quận Hà Đông thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; thời điểm giao kết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản, Bộ luật dân sự năm 2015 đang có hiệu lực pháp luật nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết tranh chấp.

1.2. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng không đến Tòa án tham gia tố tụng. Sau khi hoãn phiên

tòa lần 01, Tòa án đã tổng đạt quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ cho bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng tại phiên tòa lần 02 những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn cố tình vắng mặt không tham gia tố tụng là vi phạm khoản 16 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự. Sau khi nghe ý kiến đề nghị của đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn; Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về nội dung.

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện đòi nợ gốc, tiền lãi trong hạn, quá hạn của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1.1. Xét tính hiệu lực của Hợp đồng tín dụng số 2606/2019-HĐCV/NHCT324-BL-NTHH ngày 26/06/2019.

Ngày 26/6/2019 giữa ông H bà H, bà H, ông Đ, Ngân hàng CT chi nhánh QT và ông Th ký hợp đồng ủy nhiệm thanh toán tiền mua nhà ở, quyền sử dụng đất. Nội dung: Bà H, ông Đ vay Ngân hàng 6.300.000.000 đồng, Ngân hàng sẽ giải ngân vào tài khoản của ông Th 6.300.000.000 đồng theo hướng dẫn của ông H, bà H. Ông H, bà H phải ký hợp đồng mua bán nhà đất ở số nhà nhà 3, ngõ 28, Tổ dân phố 2, phường LK, quận HĐ, thành phố HN cho bà H, ông Đ. Cùng trong ngày 26/6/2019, bà H, ông Đ và ông H, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà thỏa thuận theo hợp đồng ủy nhiệm trên. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, trong ngày 26/6/2019, vợ chồng bà H, ông Đ trực tiếp ký Hợp đồng tín dụng số 2606/2019-HĐCV/NHCT324-BL-NTHH với Ngân hàng CT. Theo Hợp đồng tín dụng này, vợ chồng bà H, ông Đ vay của Ngân hàng số tiền: 6.300.000.000 đồng; Mục đích vay: thanh toán chi phí nhận quyền sử dụng đất. Nội dung của Hợp đồng tuân thủ các quy định của pháp luật, được công chứng hợp pháp tại Văn phòng Công chứng. Xác định Hợp đồng tín dụng số 2606/2019-HĐCV/NHCT324-BL-NTHH ngày 26/06/2019 có hiệu lực pháp luật và các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận của Hợp đồng.

2.1.2. Xét yêu cầu buộc bị đơn phải trả toàn bộ gốc, lãi phát sinh của nguyên đơn:

Thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng CT đã giải ngân cho vợ chồng ông Đ bà H vay đủ số tiền 6.300.000.000 đồng, vợ chồng ông Đ bà H đã nhận đủ và đã ký Giấy nhận nợ số 01 ngày 26/6/2019. Như vậy Ngân hàng CT đã thực hiện đúng thỏa thuận trong Hợp đồng.

Sau khi vay được tiền, vợ chồng bà H, ông Đ mới trả được gốc là 328.120.000 đồng và lãi đã trả là 428.784.743 đồng. Sau khi trả nợ gốc và lãi cho đến nay vợ chồng bà H, ông Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc. Như vậy vợ chồng bà H, ông Đ đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và bị xác định là vi phạm hợp đồng. Do đó Ngân hàng CT khởi kiện đề nghị buộc vợ chồng bà H, ông Đ phải trả toàn bộ số tiền nợ gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ kèm theo là bảng tổng hợp gốc lãi của Ngân hàng là có căn cứ pháp luật, được Hội đồng xét xử chấp nhận. Theo đó, buộc vợ chồng bà H, ông Đ phải có nghĩa vụ trả Ngân hàng CT toàn bộ số tiền còn nợ cả gốc và lãi phát sinh.

Đối với khoản lãi phát sinh, trong hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký có thỏa thuận lãi suất điều chỉnh 03 tháng 1 lần. Căn cứ và các quyết định điều chỉnh lãi suất qua các thời kỳ mà Nguyên đơn cung cấp cho Tòa án thấy rằng nguyên đã điều chỉnh đúng như trong hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết. Căn cứ vào lãi suất áp dụng, bảng kê tính lãi mà Ngân hàng xuất trình cho Tòa án phù hợp với quy định của Luật tổ chức tín dụng, phù hợp với quy định của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước, phù hợp với Bộ luật dân sự về lãi suất nên có cơ sở chấp nhận về lãi suất.

Căn cứ xác nhận của 02 bên, bảng thống kê chi tiết về khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng do nguyên đơn cung cấp; căn cứ quy định tại Điều 280, Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều: 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Buộc vợ chồng bà H, ông Đ phải trả toàn bộ số tiền còn nợ cho Ngân hàng CT tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/5/2022 là: nợ gốc: 5.971.880.000 đồng, nợ lãi trong hạn 3.599.490 đồng, nợ lãi quá hạn: 1.450.626.786 đồng, số tiền ưu đãi lãi suất thu hồi: 95.375.453. Tổng cộng: 7.521.481.729 đồng.

Kể từ ngày 28/5/2022, vợ chồng bà H, ông Đ phải tiếp tục chịu lãi đối với số tiền gốc còn nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng (được điều chỉnh mức lãi suất theo từng thời kỳ) như thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 2606/2019-HĐCV/NHCT324-BL-NTHH ngày 26/06/2019.

2.2. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản:

2.2.1. Đối với yêu cầu đề nghị xử lý khối tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 3423 HĐTC, quyền số 04/2019TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/7/2019.

Ngày 26/6/2019, ông Trịnh Quốc H, bà Vũ Thị Minh H cùng với bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Đỗ Như Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại

Văn phòng công chứng Bùi Hữu Dũng. Theo hợp đồng chuyển nhượng này và hợp đồng ủy nhiệm thanh toán tiền mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: ông H, bà H đồng ý chuyển nhượng cho bà H ông Đ: thửa đất số 41, tờ bản đồ số 37, diện tích 176,8m² tại tổ dân phố 2, phường LK, quận HĐ, thành phố HN. Để thanh toán tiền mua nhà đất bà H, ông Đ đã vay Ngân hàng 6.300.000.000 đồng, Ngân hàng đã giải ngân theo chỉ dẫn của ông H và bà H, giải ngân vào tài khoản của ông Th. Ông H và bà H đã giao lại giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” số BĐ 681574, sổ vào sổ cấp GCN: CH-00784 do UBND quận Hà Đông, thành phố Hà Nội cấp ngày 15/8/2011 cho ông H, bà H. Ông H, bà H và bà H, ông Đ đã làm thủ tục để xin thay đổi trên Giấy chứng nhận QSD đất. Ngày 27/6/2019, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận Hà Đông đã ghi những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận nội dung: “*Chuyển nhượng cho: ông Đỗ Như Đ, năm sinh 1966, CMND số 111438638 và bà Nguyễn Thị Hồng H, năm sinh 1969, CMND số 111441030. Cùng địa chỉ thường trú: Số nhà 12, ngõ 6, TĐ, phường NT, quận HĐ, thành phố HN theo hồ sơ số 023.05.14.H26-190626-0082*”.

Hội đồng xét xử xác định: ông H, bà H cùng với bà H ông Đ tự nguyện ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được lập tại Văn phòng công chứng Bùi Hữu Dũng. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng với quy định của pháp luật quy định tại Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015. Sau khi ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại Văn phòng công chứng Bùi Hữu Dũng, ông H, bà H cùng bà H ông Đ đã đến Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh quận Hà Đông để xin thay đổi tên người sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tại mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý: *Chuyển nhượng cho: ông Đỗ Như Đ, năm sinh 1966, CMND số 111438638 và bà Nguyễn Thị Hồng H, năm sinh 1969, CMND số 111441030. Cùng địa chỉ thường trú: Số nhà 12, ngõ 6, TĐ, phường NT, quận HĐ, thành phố HN theo hồ sơ số 023.05.14.H26-190626-0082*”. Theo đó: Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 37, diện tích 176,8m² tại tổ dân phố 2, phường LK, quận HĐ, thành phố HN. Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” số BĐ 681574, sổ vào sổ cấp GCN: CH-00784 do UBND quận Hà Đông, thành phố Hà Nội cấp ngày 15/8/2011 là tài sản hợp pháp của bà H, ông Đ theo Điều 503 Bộ luật dân sự 2015.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Trịnh Quốc H đã cung cấp những tài liệu là Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Giấy cam kết không nhận tiền đặt cọc các ngày 16/5/2019, 06/6/2019 và 15/6/2019 giữa vợ chồng ông H và vợ chồng bà H (các tài liệu này đều là bản photo). Ông Trịnh Quốc H và bà Vũ Thị Minh H cho rằng chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất cho bà H, ông Đ. Tuy nhiên, ông H và bà H không có yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Giành quyền khởi kiện cho ông Hùng bà Hảo ở 01 vụ án dân sự khác khi có yêu cầu về hủy hợp đồng dân sự.

Xét : Hợp đồng thế chấp tài sản số 3423 HĐTC, quyền số 04/2019T.P/CC-SCC/HĐGD : Ngày 01/7/2019, bà H và ông Đ ký hợp đồng thế chấp tài sản số 3423 HĐTC, quyền số 04/2019TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Hà Đông địa chỉ: 126, đường Nguyễn Xiển, phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội . Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hà Đông ngày 01/7/2019. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản này bà H và ông Đ thế chấp với Ngân hàng CT thừa đất số 41, tờ bản đồ số 37, diện tích 176,8m² tại Tổ dân phố 2, phường LK, quận HĐ, thành phố HN theo Giấy chứng nhận số BĐ 681574 vào sổ cấp GCN số CH-00784 do UBND quận Hà Đông cấp cho ông Trịnh Quốc H và bà Vũ Thị Minh H ngày 15/8/2011 (ngày 27/6/2019 ông H và bà H đã chuyển nhượng QSD đất này cho ông Đỗ Như Đ và bà Nguyễn Thị Hồng H).

Hội đồng xét xử xác định: Các bên khi tham gia ký Hợp đồng thế chấp tài sản đã thực hiện đúng về hình thức, trình tự, thủ tục và tuân thủ đúng quy định tại các Điều 317, 318, 319 , 327, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 7 điều 113; Điều 130 Luật Đất đai năm 2003; 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 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Theo đó thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp tài sản trên có hiệu lực pháp luật và các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ theo thỏa thuận của Hợp đồng thế chấp tài sản hai bên đã ký kết.

Do vậy: Yêu cầu của nguyên đơn đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn không thanh toán được các khoản nợ là có căn cứ theo quy định tại Điều Bộ luật Dân sự 2015 và phù hợp với thỏa thuận tại Điều 4 Hợp đồng tín dụng, Điều 5 Hợp đồng thế chấp tài sản, được Hội đồng xét xử chấp nhận. Theo

đó: Trường hợp vợ chồng bà H, ông Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng CT có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý khối tài sản thế chấp là: toàn bộ quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 37, diện tích 176,8m² tại Tổ dân phố 2, phường LK, quận HĐ, thành phố HN theo Giấy chứng nhận số BĐ 681574 vào sổ cấp GCN số CH-00784 do UBND quận Hà Đông cấp cho ông Trịnh Quốc H và bà Vũ Thị Minh H ngày 15/8/2011 (ngày 27/6/2019 ông H và bà H đã chuyển nhượng QSD đất này cho ông Đỗ Như Đ và bà Nguyễn Thị Hồng H). Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 3423 HĐTC, quyển số 04/2019TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/7/2019 để thu hồi khoản nợ Ngân hàng CT theo Hợp đồng tín dụng số 2606/2019-HĐCV/NHCT324-BL-NTHH ngày 26/06/2019. Việc xử lý tài sản đã thế chấp được tiến hành theo đúng thoả thuận về xử lý tài sản thế chấp đã quy định tại hợp đồng thế chấp tài sản đã ký.

[3] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 thì:

- Vợ chồng bà H, ông Đ phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.
- Ngân hàng CT không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 227, khoản 1 và khoản 2 Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều: 280, 317, 318, 319, 327, 463, 466, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 7 Điều 113, Điều 130 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ các Điều: 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành luật đất đai năm 2003; 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 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng CT đối với vợ chồng bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Đỗ Như Đ theo Hợp đồng tín dụng số 2606/2019-HĐCV/NHCT324-BL-NTHH ngày 26/06/2019.

2. Về trách nhiệm trả nợ: Buộc vợ bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Đỗ Như Đ phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng CT toàn bộ số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 2606/2019-HĐCV/NHCT324-BL-NTHH ngày 26/06/2019 tạm tính đến ngày 27/5/2022 là: nợ gốc: 5.971.880.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 3.599.490 đồng, nợ lãi quá hạn: 1.450.626.786 đồng, thu hồi ưu đãi lãi suất: 95.375.453 đồng. Tổng cộng: **7.521.481.729** đồng.

Kể từ ngày 28/5/2022 vợ chồng bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Đỗ Như Đ phải tiếp tục chịu lãi đối với số tiền gốc còn nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng (được điều chỉnh mức lãi suất theo từng thời kỳ như thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 2606/2019-HĐCV/NHCT324-BL-NTHH ngày 26/06/2019).

3. Về xử lý tài sản thế chấp:

3.1. Trường hợp vợ chồng bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Đỗ Như Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thanh toán xong khoản nợ thì Ngân hàng CT có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ là: quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 37, diện tích 176,8m² tại Tổ dân phố 2, phường LK, quận HD, thành phố HN theo Giấy chứng nhận số BD 681574 vào sổ cấp GCN số CH-00784 do UBND quận Hà Đông cấp cho ông Trịnh Quốc H và bà Vũ Thị Minh H ngày 15/8/2011 (ngày 27/6/2019 ông H và bà H đã chuyển nhượng QSD đất này cho ông Đỗ Như Đ và bà Nguyễn Thị Hồng H). Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 3423 HĐTC, quyền số 04/2019TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/7/2019.

3.2. Việc xử lý tài sản đã thế chấp được tiến hành theo đúng thỏa thuận về xử lý tài sản thế chấp đã quy định tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 3423 HĐTC, quyền số 04/2019TP/CC-SCC/HĐGD: Ngày 01/7/2019. Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hà Đông ngày 02/7/2019.

Trong trường hợp bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Đỗ Như Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thanh toán xong khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp, toàn bộ nhưng người trong gia đình ông H, bà H gồm: Ông Trịnh

Quốc H, bà Vũ Thị Minh H, anh Trịnh Đức M, chị Nghiêm Lan H, anh Trịnh Đức M đang sinh sống trên tài sản thế chấp phải có trách nhiệm chuyển dọn đồ đạc ra khỏi khuôn viên tài sản thế chấp để bàn giao lại tài sản thế chấp cho Ngân hàng CT.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Đỗ Như Đ thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ hoặc tất toán toàn bộ khoản vay thì Ngân hàng CT phải có trách nhiệm giải chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ tài sản.

Giành quyền khởi kiện cho ông Trịnh Quốc H và bà Vũ Thị Minh H ở một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu hủy hợp đồng dân sự.

5. Về án phí:

5.1. Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị Hồng H và ông Đỗ Như Đ phải chịu 115.521.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Trả lại Ngân hàng CT 57.172.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hà Đông theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số: AA/2018/ 0009822 ngày 16 tháng 11 năm 2022.

Án xử công khai sơ thẩm. Báo:

- Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm;

- Bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án sơ thẩm hoặc bản án sơ thẩm được niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường.

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 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 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Toà án nhân dân TP Hà Nội;
- VKSND quận Hà Đông;
- Chi Cục THA dân sự quận Hà Đông;

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

- Lưu VP/HSV.A.

Nguyễn Thị Thanh Huyền

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

