

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN M – TP. HÀ NỘI**

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

Bản án số: 27/2021/DS-ST
Ngày: 06/05/2021
V/v Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ của
hợp đồng tín dụng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN M – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Bùi Đức Hiệp.

Các Hội thẩm nhân dân: ông Nguyễn Văn Sơn và ông Lê Mạnh Nhanh.

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Duy Quang - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện M, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện M, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: bà Lê Thị Lan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04, 05 và 06 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện M, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 36/2018/TLST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2018 về việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2021/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 03 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 15/2021/QĐST-DS ngày 02/04/2021 và Thông báo mở lại phiên tòa số 25/TB-TA ngày 23/4/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q

Địa chỉ: Số 21 Cát Linh, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Hữu Đ. Chức vụ: chủ tịch Hội đồng quản trị. *Vắng mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Xuân Đ. Chức vụ: chuyên viên xử lý nợ. *Có mặt.*

Văn bản ủy quyền số: 5885.1/UQ-MBAMC ngày 25/8/2020.

- Bị đơn:

+ ông **Trần Văn D**, sinh năm 1974 (tên gọi khác **Trần Văn D**, sinh năm 1971). *Vắng mặt.*

Địa chỉ: đội 7, thôn T, xã P, huyện M, thành phố Hà Nội.

+ bà Đoàn Thị H, sinh năm 1972. *Vắng mặt.*

Địa chỉ: đội 7, thôn T, xã P, huyện M, thành phố Hà Nội.

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

+ ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1971. *Vắng mặt.*

Địa chỉ: đội 7, thôn T, xã P, huyện M, thành phố Hà Nội.

+ bà Trần Thị Y, sinh năm 1970. *Vắng mặt.*

Địa chỉ: đội 7, thôn T, xã P, huyện M, thành phố Hà Nội.

- *Người làm chứng:*

anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1991. *Vắng mặt.*

Địa chỉ: đội 7, thôn T, xã P, huyện M, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 06/4/2018 và các lời khai tiếp theo, Nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần Q trình bày:

Ngày 21/07/2011, vợ chồng ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q – Chi nhánh Tây Hà Nội có ký Hợp đồng tín dụng số 143.10.820.690625.TD. Theo đó Ngân hàng cho ông D và bà H vay số tiền: 700.000.000 đồng. Cùng ngày 21/07/2011, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H đủ số tiền trên theo Khế ước nhận nợ số LD 1120200137, cụ thể:

- Số tiền nhận nợ: 700.000.000 đồng.
- Mục đích sử dụng vốn vay: thanh toán một phần tiền sửa chữa nhà.
- Thời gian vay: kể từ ngày 21/07/2011 đến ngày 21/07/2012.
- Lãi suất: được điều chỉnh theo quy định tại Hợp đồng tín dụng; lãi suất cho vay áp dụng tại thời điểm giải ngân là 23%/ năm; biên độ 9%/năm.
- Phương thức giải ngân: tiền mặt 700.000.000 đồng.

Để bảo đảm cho khoản vay trên, ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q tài sản là “Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 04 tại xã P, huyện M, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 163217 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 27/06/2011 cho ông Trần Văn D, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 4415”.

Việc thế chấp được thực hiện bằng Hợp đồng thế chấp số 67.11.820.690625.DB ngày 21/7/2011, số công chứng 4577, quyển số 03.2011 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/07/2011 tại Trụ sở Phòng Công chứng số 07 thành phố Hà Nội. Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 21/07/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện M.

Sau khi giải ngân và đến các kỳ hạn trả nợ gốc và lãi, ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H đã không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng, vi phạm nghiêm trọng hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký.

Khoản nợ ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H vì vậy đã chuyển nợ quá hạn. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo bằng văn bản, đồng thời làm việc với ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H đề nghị trả nợ, tuy nhiên ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H không thực hiện, bất hợp tác với Ngân hàng trong việc thực hiện trả nợ

Tính đến thời điểm ngày 12/4/2021, ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H còn nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền cụ thể như sau:

- Nợ gốc: 700.000.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 64.569.231 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 2.044.350.022 đồng.

Tổng: 2.808.919.253 đồng (Hai tỷ tám trăm lẻ tám triệu chín trăm mười chín nghìn hai trăm năm mươi ba đồng).

Từ những lý do nêu trên Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đề nghị Tòa án nhân dân Huyện M, thành phố Hà Nội:

1. Buộc ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H phải thanh toán ngay toàn bộ nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 12/4/2021 là 2.808.919.253 đồng.

2. Buộc ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H phải tiếp tục thanh toán các khoản tiền lãi, tiền phạt tính trên các khoản nợ gốc kể từ ngày 13/4/2021 cho đến khi thanh toán đủ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng theo lãi suất, mức phạt quy định tại các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký.

3. Trường hợp ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H không trả nợ hoặc trả không đầy đủ, yêu cầu Tòa án tuyên Ngân hàng Thương mại cổ phần Q được đề nghị cơ quan Thi hành án kê biên, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, tài sản thế chấp là: “Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 150, tờ bản đồ số 04 tại xã P, huyện M, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 163217 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 27/06/2011 cho ông Trần Văn D, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận 4415”.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý các tài sản bảo đảm trên không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

Tại Bản tự khai, Biên bản ghi lời khai ngày 12/8/2020 và các lời khai tiếp theo, bị đơn là ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H trình bày, xác nhận quan hệ hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp như nguyên đơn nêu là đúng. Ông, bà đã trả được 13 tháng tiền gốc và lãi khoảng 180 triệu đồng (trung bình mỗi tháng là 16,8 triệu cả gốc và lãi). Nay trước các yêu cầu khởi kiện của phía Ngân hàng, tại bản tự khai thì ông, bà đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho trả nợ gốc và miễn giảm nợ lãi; tại Biên bản ghi lời khai thì ông D đề nghị Ngân hàng hòa giải, rút đơn về, vợ chồng ông sẽ trả số nợ này.

Ngày 21/8/2020, Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 04 tại xã P, huyện M, thành phố Hà Nội.

Trên đất hiện có tài sản của vợ chồng ông Nguyễn Văn P và bà Trần Thị Y, là anh rể và chị ruột của ông D.

Tại Bản tự khai ngày 08/9/2020 của ông P và Bản tự khai ngày 09/9/2020 của bà Y, các đương sự trình bày: trước đây ông D có thể chấp tài sản là thửa đất số 150, tờ bản đồ số 04, diện tích 268m² tại xã P theo hợp đồng thế chấp năm 2011, tuy nhiên hiện nay trên thửa đất này có phần tài sản do vợ chồng ông, bà xây dựng là nhà mái bằng 02 tầng, trong đó tầng một xây năm 2003, tầng hai xây năm 2017. Ông, bà đề nghị Ngân hàng giãn nợ cho ông D, bà H. Trường hợp nếu phải kê biên phát mãi tài sản thì ông, bà đề nghị được ưu tiên mua lại. Ông P và bà Y xin giải quyết vắng mặt.

Người làm chứng là anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1991 (con trai ông P và bà Y) trình bày: không có liên quan gì đến hợp đồng tín dụng ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Q với ông D và bà H. Tại thời điểm ký kết hợp đồng này thì anh và em trai là Nguyễn Văn Lương, sinh năm 1997 còn nhỏ, sống phụ thuộc. Từ đó cho đến nay các anh cũng không có công sức đóng góp gì vào khối tài sản của ông P và bà Y. Anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật bảo vệ quyền lợi hợp pháp của gia đình anh. Anh xin giải quyết vắng mặt.

Tại phiên toà bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng vắng mặt.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý đối với đề nghị của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện M nêu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: quá trình tiến hành tố tụng, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục pháp luật tố tụng dân sự; nguyên đơn đã chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật có liên quan trong việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ nên đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 229 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung vụ án:

Hợp đồng tín dụng ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Q với ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H tuân thủ theo đúng các quy định của Bộ luật Dân sự và Luật các tổ chức tín dụng nên có giá trị thi hành đối với các bên.

Các yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q là có căn cứ theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật các tổ chức tín dụng nên đề nghị chấp nhận.

Đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn P và bà Trần Thị Y về việc xin ưu tiên quyền mua lại tài sản là có căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên đề nghị chấp nhận.

Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q được chấp nhận nên không phải chịu án phí và được hoàn trả tạm ứng án phí đã nộp. Buộc ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H phải nộp án phí theo quy định.

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.

Về tố tụng:

Nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần Q khởi kiện ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H có hộ khẩu và nơi cư trú tại Đội 7, thôn Thượng, xã P, huyện M, thành phố Hà Nội thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng đã ký kết là có căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện M, thành phố Hà Nội.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nên Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 229 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q thì thấy:

Ngày 21/7/2011, Ngân hàng Thương mại cổ phần Q với ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H đã ký kết hợp đồng tín dụng số 143.10.820.690625.TD và Khế ước nhận nợ số LD 1120200137.

Các bên ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực chủ thể, tự nguyện giao kết, hình thức và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có giá trị bắt buộc thi hành theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005.

- *Xét yêu cầu khởi kiện đòi nợ gốc, Hội đồng xét xử thấy:*

Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đã giải ngân đủ cho ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H số tiền 700.000.000 đồng vào ngày 21/7/2011. Theo xác nhận của Ngân hàng thì tính đến ngày 12/4/2021,

ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H mới chỉ trả cho Ngân hàng số tiền nợ lãi là 98.200.214 đồng; toàn bộ nợ gốc và lãi còn lại không thanh toán. Việc ông D và bà H khai đã trả được 13 tháng tiền gốc và lãi, khoảng 180 triệu đồng cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q nhưng không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận.

Việc không thanh toán nợ gốc của ông D và bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định tại Điều 5 của Hợp đồng và Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2005, Ngân hàng thương mại cổ phần Q chấm dứt việc cho vay và khởi kiện là có căn cứ theo quy định tiết (d) mục 7.1 Điều 7 của Hợp đồng tín dụng nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Theo đó: buộc ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H phải thanh toán số tiền nợ gốc cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

- Về nợ lãi:

Tính đến ngày 12/4/2021 khoản tiền nợ lãi xác định theo thỏa thuận về lãi suất mà ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H đã ký kết và còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Q là:

- Nợ lãi trong hạn: 64.569.231 đồng.

- Nợ lãi quá hạn: 2.044.350.022 đồng.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q yêu cầu ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H thanh toán trả số tiền lãi này là đúng theo quy định tại Điều 2, Điều 5 của Hợp đồng tín dụng, mục 5 của Khế ước nhận nợ và các quyết định điều chỉnh lãi suất mà Ngân hàng thương mại cổ phần Q đã ban hành.

Tổng cộng, buộc ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H thanh toán trả Ngân hàng thương mại cổ phần Q nợ gốc và nợ lãi còn lại tạm tính đến ngày 12/04/2021 là:

- Nợ gốc: 700.000.000 đồng.

- Nợ lãi trong hạn: 64.569.231 đồng.

- Nợ lãi quá hạn: 2.044.350.022 đồng.

Tổng: 2.808.919.253 đồng (Hai tỷ tám trăm lẻ tám triệu chín trăm mười chín nghìn hai trăm năm mươi ba đồng).

Trong trường hợp ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H không thanh toán được khoản nợ hoặc thực hiện không đầy đủ việc trả nợ thì tiếp tục phải chịu lãi phát sinh từ ngày 13/04/2021 theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đến khi ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H thanh toán hết toàn bộ nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q.

- Về các yêu cầu liên quan đến phát mại tài sản:

Xét yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q về việc kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng

thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng, Hội đồng xét xử thấy: Hợp đồng thế chấp số 67.11.820.690625.DB, số công chứng 4577, Quyền số 03.2011 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/07/2011 tại Trụ sở Phòng Công chứng số 07 thành phố Hà Nội thế chấp quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất giữa ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H với Ngân hàng thương mại cổ phần Q được ký kết trên cơ sở tự nguyện, không trái đạo đức, nội dung và hình thức đều phù hợp quy định tại các Điều 342, 343, 715, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005 và hướng dẫn tại Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; 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; đã được đăng ký theo đúng quy định tại Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm và hướng dẫn tại Thông tư số 05/2011/TT-BTP ngày 16/02/2011 của Bộ Tư pháp nên có hiệu lực pháp luật và có giá trị thi hành đối với các bên. Yêu cầu kê biên, phát mại tài sản bảo đảm cho khoản vay nói trên để thu hồi nợ của Ngân hàng thương mại cổ phần Q là có căn cứ theo quy định tại khoản 7 Điều 351, Điều 355 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 4 của Hợp đồng thế chấp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tài sản bảo đảm là: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 150, tờ bản đồ số 04 tại xã P, huyện M, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 163217 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Đức cấp ngày 27/06/2011 cho ông Trần Văn D, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 4415.

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 ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

Xem xét yêu cầu của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Nguyễn Văn P và bà Trần Thị Y, Hội đồng xét xử thấy: tài sản là nhà 02 tầng trên thửa đất số 150, tờ bản đồ số 04 tại xã P, huyện M, thành phố Hà Nội theo lời khai của đương sự là do ông P và bà Y xây dựng, tuy nhiên chưa được đăng ký chứng nhận quyền sở hữu. Căn cứ Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015, thấy rằng Hợp đồng thế chấp số 67.11.820.690625.DB, số công chứng 4577, Quyền số 03.2011 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/07/2011 tại Trụ sở Phòng Công chứng số 07 thành phố Hà Nội có hiệu lực pháp luật nên trường hợp phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thì ông Nguyễn Văn P

và bà Trần Thị Y được quyền ưu tiên mua lại nhà 02 tầng theo quyền sử dụng đất nếu có nhu cầu, đồng thời ông Nguyễn Văn P và bà Trần Thị Y có quyền khởi kiện với bên đã thế chấp trong vụ án khác khi có đủ điều kiện nếu các bên không có thỏa thuận khác.

Về án phí: yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Q được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần Q tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H phải thực hiện nghĩa vụ dân sự nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 1 Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận;

Căn cứ các Điều 122, 290, 342, 343, 471, 474, 351, 355, 715, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm, Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Thông tư số 05/2011/TT-BTP ngày 16/02/2011 của Bộ Tư pháp.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 71, 144, 147; khoản 2 Điều 227; Điều 229; các Điều 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 143.10.820.690625.TD và Khế ước nhận nợ số LD 1120200137 ngày 21/7/2011 giữa Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Tây Hà Nội và ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H;

Căn cứ Hợp đồng thế chấp số 67.11.820.690625.DB, số công chứng 4577, Quyền số 03.2011 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/07/2011 tại Trụ sở Phòng Công chứng số 07 thành phố Hà Nội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

- Buộc ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H thanh toán trả Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền nợ tính đến ngày 12/4/2021, xác định theo Hợp đồng tín dụng 143.10.820.690625.TD và Khế ước nhận nợ số LD 1120200137 cùng ngày 21/7/2011 là: 2.808.919.253 đồng (Hai tỷ tám trăm lẻ tám triệu chín trăm mười chín nghìn hai trăm năm mươi ba đồng).

Trường hợp ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H không thanh toán được khoản nợ hoặc thực hiện không đầy đủ việc trả nợ thì tiếp tục phải chịu lãi phát sinh từ ngày 13/04/2021 theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đến khi ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H thanh toán hết toàn bộ nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và tiền lãi phát sinh thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 150, tờ bản đồ số 04 tại xã P, huyện M, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 163217 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 27/06/2011 cho ông Trần Văn D, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận 4415.

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 ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

- Trường hợp phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, nếu ông Nguyễn Văn P và bà Trần Thị Y có nhu cầu thì được quyền ưu tiên mua lại nhà 02 tầng theo quyền sử dụng đất, đồng thời ông Nguyễn Văn P và bà Trần Thị Y có quyền khởi kiện với bên đã thế chấp trong vụ án khác khi có đủ điều kiện nếu các bên không có thỏa thuận khác.

2. Về án phí: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q không phải nộp án phí Dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng Thương mại cổ phần Q 38.970.000 đồng (ba mươi tám triệu chín trăm bảy mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M theo Biên lai thu số 0001988 ngày 12/9/2018.

Ông Trần Văn D và bà Đoàn Thị H phải liên đới nộp 88.178.385 đồng (tám mươi tám triệu một trăm bảy mươi tám nghìn ba trăm tám mươi lăm đồng) án phí Dân sự sơ thẩm.

3. Quyền kháng cáo: nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được giao bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

Nơi nhận:

- VKSND huyện M;
- Đường sự;
- THADS huyện M;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Bùi Đức Hiệp