

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THẠCH THẮT, TP. HÀ NỘI**

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

Bản án số: 08/2021/DS-ST

Ngày: 03/02/2021

V/v Tranh chấp Hợp đồng tín dụng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠCH THẮT, TP. HÀ NỘI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Ngọc Sơn.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Đăng Lý

Ông Nguyễn Văn Chiến

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Liên - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thất tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Hồng Công – Kiểm sát viên.

Ngày 03/02/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 93/2019/TLST-DS ngày 10/12/2019 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2020/QĐXX-DS ngày 29/12/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2021/QĐST-DS ngày 15/01/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ thương V (Gọi tắt là Techcombank);

Địa chỉ: Số 191 phố B, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng A – Chủ tịch HĐQT

Người đại diện theo uỷ quyền: bà Phạm Thị Nh – Giám đốc xử lý nợ

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Đỗ Ngọc Đ- Cán bộ xử lý nợ. Có mặt.

Bị đơn: - Ông **Phan Anh T**, sinh năm 1987

Nơi ĐKKHKT tại: Số 8, ngách 1, ngõ 168, đường K, phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

- Bà **Chu Thị H**, sinh năm 1984

Trú tại: Thôn V, xã Ph, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Cụ **Dương Thị Ng**, sinh năm 1937; bà **Nguyễn Thị S**, sinh năm 1959; chị **Chu Thị H1**, sinh năm 1984; chị **Chu Thị H2**, sinh năm 1987; chị **Chu Thị Tr**, sinh năm 1990; anh **Chu Văn Đ1**, sinh năm 1994; chị **Chu Thị C**, sinh năm 1996; cùng trú tại: Thôn V, xã Ph, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

- Chị **Chu Thị M**, sinh năm 1992

Trú tại: Thôn T, xã N, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

(Cụ Dương Thị Ng, bà Nguyễn Thị S, chị Chu Thị H1, chị Chu Thị H2, chị Chu Thị Tr, anh Chu Văn Đ1, chị Chu Thị C, chị Chu Thị M là những người thừa kế quyền lợi, nghĩa vụ của ông Chu Văn T1).

- Ông **Phan Tuấn Đ**, sinh năm 1965

- Bà **Nguyễn Thị H3**, sinh năm 1977

- Cháu **Phan Thái S1**, sinh năm 2006 và **Phan Lạc Gia M1**, sinh năm 2010.

Cùng trú tại: Thôn Đ, xã H, huyện Thạch Thất, TP Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của cháu S1, cháu M1 là ông Phan Tuấn Đ, bà Nguyễn Thị H3 (bố mẹ đẻ các cháu)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H3 là ông Phan Tuấn Đ sinh năm 1965; trú tại: Thôn Đ, xã H, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn trình bày:

Ngày 24/5/2010, Techcombank cùng ông Phan Anh T và bà Chu Thị H đã ký kết Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 10084/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-CGY, số tiền vay 1.350.000.000 đồng, mục đích vay: mua nhà. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Theo Khế ước nhận nợ số: 10084 ngày 24/05/2010 có số tiền nhận nợ: 1.350.000.000 đồng; mục đích vay vốn: mua nhà, thời hạn: 60 tháng. Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 24/5/2015. Lãi suất vay linh hoạt trong bốn tháng đầu sau giải ngân là 15,5%/năm, sau đó ba tháng điều chỉnh một lần.

Ngày 17/12/2010, Techcombank cùng ông Phan Anh T và bà Chu Thị H ký tiếp kết Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 40055/HĐTD/NH-TN/TCB-HQV-CGY, số tiền vay 1.400.000.000 đồng, mục đích vay: mua bất động sản. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Theo Khế ước nhận nợ số: 40055 ngày 22/12/2010 có số tiền nhận nợ: 1.400.000.000 đồng; mục đích vay vốn: mua bất động sản, thời hạn: 12 tháng. Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng 22/12/2011. Lãi suất vay: cố định 19.5%/năm.

Tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của ông Phan Anh T và bà Chu Thị H tại Techcombank nêu trên là:

+ Quyền sử đất cùng các tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 628, tờ bản đồ số 5, diện tích 84 m², hình thức sử dụng: riêng, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: lâu dài, tại địa chỉ: Thôn V, xã Ph, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 051037, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất : H.02529.QSDĐ/1603/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 03/7/2008 cho ông Chu Văn T1. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba công chứng số 2178.2010/HĐTC-TCB ngày 21/5/2010.

Giá trị định giá thời điểm phát vay: 1.176.000.000 đồng; số tiền cấp tín dụng: 823.000.000 đồng.

Phạm vi bảo đảm: Đảm bảo cho HĐTD số 10084/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-CGY ngày 24/5/2010 và các hợp đồng khác được ký sau ngày 21/5/2010.

+ Quyền sử đất cùng các tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 75, tờ bản đồ số 11, diện tích 85.3 m², hình thức sử dụng: riêng, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: lâu dài, tại địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 741832, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.01125.QSDĐ/833a/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 16/4/2008 cho ông Phan Tuấn Đ và bà Nguyễn Thị H3. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba công chứng số 2179.2010/HĐTC-TCB ngày 21/5/2010.

Giá trị định giá thời điểm phát vay: 767.700.000 đồng; số tiền cấp tín dụng: 537.000.000 đồng.

Phạm vi bảo đảm: Đảm bảo cho HĐTD số 10084/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-CGY ngày 24/5/2010 và các hợp đồng khác được ký sau ngày 21/5/2010.

+ Quyền sử đất cùng các tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 283, tờ bản đồ số 00, diện tích 49.9 m², hình thức sử dụng: riêng, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: lâu dài, tại địa chỉ: Thôn C, xã Ph, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 811065, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.01748/QSDĐ/2308/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 15/11/2007; đăng ký sang tên cho bà Chu Thị H ngày 26/6/2009 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội

Giá trị định giá thời điểm phát vay: 2.842.000.000 đồng; số tiền cấp tín dụng: 1.400.000.000 đồng.

Ngày 14/5/2018, ông T, bà H có thanh toán 450.000.000 đồng để giải chấp 01 tài sản bảo đảm của bà Chu Thị H và ông Phan Anh T tại thôn C, xã Ph, Thạch Thất, Hà Nội. Số tiền này Ngân hàng đã hạch toán thu nợ gốc của HĐTD số 40055/HĐTD/NH-TN/TCB-HQV-CGY .

Quá trình trả nợ và các vi phạm của ông Phan Anh T và bà Chu Thị H:

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Phan Anh T và bà Chu Thị H đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng. Tính đến thời điểm ngày 29/9/2020, bà Chu Thị H và ông Phan Anh T đã thanh toán được 855.468.541 đồng nợ gốc, 605.687.914 đồng nợ lãi.

Dư nợ của ông Phan Anh T và bà Chu Thị H tạm tính đến ngày 15/01/2021 như sau:

- Đối với Khế ước số LD 1134310084: Số tiền nợ gốc 494.561.440 đồng, nợ lãi trong hạn là 314.613.860 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.443.770.835 đồng. Tổng cộng tiền gốc và tiền lãi là 2.252.946.135 đồng.

- Đối với Khế ước số LD1134940055: Số tiền nợ gốc 1.399.970.019 đồng, nợ lãi trong hạn là không đồng, nợ lãi quá hạn là 3.767.318.969 đồng. Tổng cộng tiền gốc và tiền lãi là 5.167.288.988 đồng.

Tổng nợ của hai khế ước tính đến ngày 15/01/2021 là 7.420.235.123 đồng.

Techcombank miễn cho ông T, bà H phần lãi phạt là 727.318.964 đồng, xin rút yêu cầu khởi kiện với số tiền này.

Nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Phan Anh T và bà Chu Thị H thanh toán cho Techcombank số tiền tạm tính đến ngày 15/01/2021 là **7.420.235.123** đồng, bao gồm 1.894.531.459 đồng nợ gốc, 314.613.860 đồng nợ lãi trong hạn và 5.211.089.804 đồng nợ lãi quá hạn và các khoản nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 10084/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-CGY; Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 40055/HĐTD/NH-TN/TCB-HQV-CGY kể từ ngày 16/01/2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

Kể từ ngày Quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật, ông Phan Anh T và bà Chu Thị H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Techcombank có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Techcombank, tài sản bảo đảm bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 628, tờ bản đồ số 5, diện tích 84 m², hình thức sử dụng: riêng, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: lâu dài, tại địa chỉ: Thôn V, xã Ph, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 051037, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.02529.QSDD/1603/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 03/7/2008 cho ông Chu Văn T1. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba công chứng số 2178.2010/HĐTC-TCB ngày 21/05/2010.

+ Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 75, tờ bản đồ số 11, diện tích 85.3 m², hình thức sử dụng: riêng, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: lâu dài, tại địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện

Thạch Thất, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 741832, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.01125.QSDĐ/833a/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 16/4/2008 cho ông Phan Tuấn Đ và bà Nguyễn Thị H3. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba công chứng số 2179.2010/HĐTC-TCB ngày 21/5/2010.

Theo đề xuất của gia đình ông T1 và bà Chu Thị H và các bên có nghĩa vụ liên quan về việc phân tách nghĩa vụ đối với các Tài sản thế chấp, dựa trên các thực trạng khoản nợ và các điều khoản đã ký kết trong Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản các bên đã ký kết, Techcombank phân tách nghĩa vụ đối với các tài sản tính đến ngày 15/01/2021 như sau:

Đối với thửa đất số 628, diện tích 84m² của ông Chu Văn T1 có nghĩa vụ bảo đảm với số nợ gốc là 1.023.046.988 đồng, nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn 2.983.879.979 đồng và số tiền lãi phát sinh trên phần nợ gốc chưa thanh toán kể từ ngày 16/01/2021 cho đến ngày khách hàng thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Đối với thửa đất số 75, diện tích 85,3m² của ông Phan Tuấn Đ và bà Nguyễn Thị H3 có nghĩa vụ bảo đảm với số nợ gốc là 871.484.472 đồng, nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn 2.541.823.685 đồng và số tiền lãi phát sinh trên phần nợ gốc chưa thanh toán kể từ ngày 16/01/2021 cho đến ngày khách hàng thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

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 Phan Anh T và bà Chu Thị H đối với Techcombank. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Phan Anh T và bà Chu Thị H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Techcombank.

Ý kiến trình bày của bị đơn là bà Chu Thị H:

Bà và chồng bà là ông Phan Anh T, sinh năm 1987, đã ly hôn năm 2016. Năm 2010 vợ chồng bà có vay vốn của Ngân hàng TMCP Kỹ thương V và thế chấp đất của ông Chu Văn T1 ở xã Ph và ông Phan Tuấn Đ ở xã H. Về hợp đồng tín dụng, tài sản thế chấp, tiền gốc, tiền lãi vay, tiền gốc và tiền lãi đã trả như Ngân hàng trình bày trong đơn khởi kiện là đúng. Đây là khoản vay chung của hai vợ chồng bà nên đề nghị Tòa án buộc ông T phải có chung trách nhiệm với bà để giải quyết với Ngân hàng. Nếu bà và ông T không trả được nợ thì Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà đề nghị có chính sách ưu tiên cho chủ đất, chủ tài sản được mua lại tài sản.

Bà yêu cầu Ngân hàng phải ghi rõ các khoản nợ theo từng hợp đồng tín dụng, còn bao nhiêu tương ứng với thửa đất thế chấp nào ghi rõ ràng để bà đối chiếu. Bà không đồng ý dồn khoản nợ từ hợp đồng này sang hợp đồng khác để xử lý tài sản của bên thứ ba. Bà đề nghị Ngân hàng giảm lãi và cho bà trả dần nợ gốc.

Ý kiến trình bày của bị đơn là ông Phan Anh T:

Ông và bà Chu Thị H đã ly hôn năm 2016. Năm 2010 ông và bà Chu Thị H có ký hợp đồng tín dụng số 10084 ngày 24/5/2010 với Ngân hàng TMCP Kỹ thương V (Techcombank) để vay số tiền 1.350.000.000 đồng. Mục đích vay mua nhà, thời hạn vay 60 tháng.

Ngày 17/12/2010 ông và bà H tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng số 40055 để vay Techcombank số tiền 1.400.000.000 đồng, mục đích vay mua bất động sản, thời hạn vay 12 tháng.

Để bảo đảm cho khoản vay trên ông và bà H cùng với ông Chu Văn T1, ông Phan Tuấn Đ và Nguyễn Thị H3 có thể chấp tài sản là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 628, tờ bản đồ số 5, diện tích 84m² tại Thôn V, xã Ph, Thạch Thất, Hà Nội đứng tên ông Chu Văn T1.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, các quyền, lợi ích phát sinh tại thửa số 75, tờ bản đồ số 11, diện tích 85,3m² tại thôn Đ, xã H, Thạch Thất, Hà Nội đứng tên ông Phan Tuấn Đ và bà Nguyễn Thị H3.

Sau khi vay do làm ăn thua lỗ nên khó khăn, ông và bà H chưa trả nợ được cho Ngân hàng.

Thực tế khoản vay này bà H đứng ra vay hộ ông Chu Văn T1 và gia đình ông Đ, bà H3. Sử dụng tiền vay như thế nào chỉ có bà H, gia đình ông T1, gia đình ông Đ biết. Việc ông ký vào Hợp đồng vay tiền Ngân hàng chỉ là để hợp lý hóa hồ sơ vì khi đó ông và bà H vẫn là vợ chồng.

Nay Ngân hàng khởi kiện ông mới biết số tiền ông và bà H còn nợ tính đến 05/10/2019 là: 6.755.099.151 đồng. Trong đó nợ gốc: 1.894.531.459 đồng, Nợ lãi: 4.860.567.692 đồng.

Ông yêu cầu bà H và những người sử dụng vốn vay phải có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng. Nếu bà H và những người sử dụng tiền vay không trả được nợ thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, giao cho Ngân hàng được quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Ông đi làm ăn ở xa không thể về tham gia các buổi làm việc tại Tòa án nên ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông trong cả quá trình tiến hành tố tụng. Ông không có ý kiến thắc mắc gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị S trình bày:

Bà là vợ của ông Chu Văn T1, sinh năm 1959. Năm 2010 chồng bà dùng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 628, tờ bản đồ số 5, diện tích 84m² tại Thôn V, xã Ph, Thạch Thất, Hà Nội đứng tên ông Chu Văn T1 để thế chấp cho khoản vay của ông Phan Anh T, bà Chu Thị H tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương V (Techcombank).

Khi vay, ông bà không biết ông T, bà H vay bao nhiêu tiền, lãi suất như thế nào. Nay Tòa án thông báo bà mới biết ông T, bà H còn nợ Techcombank số tiền tính đến ngày 05/10/2019 là: 6.755.099.151 đồng. Trong đó Nợ gốc: 1.894.531.459 đồng, Nợ lãi: 4.860.567.692 đồng.

Bà đề nghị ông T, bà H phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng để trả lại sổ đỏ cho gia đình bà.

Ông Chu Văn T đã chết năm 2016. Những người thừa kế tài sản của ông T là: Cụ Dương Thị Ng- sinh năm 1937, bà Nguyễn Thị S- sinh năm 1959, chị Chu Thị H1- sinh năm 1984, chị Chu Thị H2- sinh năm 1987, chị Chu Thị Tr- sinh năm 1990, anh Chu Văn Đ1- sinh năm 1994, chị Chu Thị C- sinh năm 1996, chị Chu Thị M- sinh năm 1992 (Gồm: mẹ, vợ và các con đẻ của ông T1).

Tại thời điểm thế chấp trên đất chưa có tài sản gì. Sau khi ký hợp đồng thế chấp bà và ông T1 có làm 01 lán xưởng trên đất diện tích 84m².

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Chu Thị H1 trình bày:

Chị là con gái của ông Chu Văn T1. Thay mặt các chị em trong gia đình chị đề nghị như sau:

Năm 2010 bố chị là ông Chu Văn T1 có cho chị Chu Thị H và anh Phan Anh T mượn 01 sổ đỏ tại thửa số 628, tờ bản đồ số 5, diện tích 84m² tại Thôn V, xã Ph, Thạch Thất, Hà Nội đứng tên ông Chu Văn T1 để thế chấp vay tiền Techcombank. Do chị H, anh T khi vay đảm bảo bằng tài sản của bố chị và của ông Phan Tuấn Đ, bà Nguyễn Thị H3 nên thừa nào vay bao nhiêu tiền chị không biết. Chị H, anh T đã trả nợ Ngân hàng được bao nhiêu gia đình chị cũng không biết. Nay bố chị đã mất, chị, mẹ chị và các em, gia đình chị đề nghị anh T, chị H có trách nhiệm trả nợ cho Techcombank để lấy lại sổ đỏ trả cho gia đình chị. Chị đề nghị Ngân hàng bóc tách từng khoản nợ với từng tài sản bảo đảm để anh T, chị H biết thu xếp trả nợ Ngân hàng.

Đối với cụ Dương Thị Ng, chị Chu Thị H2, chị Chu Thị Tr, anh Chu Văn Đ1, chị Chu Thị C, chị Chu Thị M đã được Tòa án Thông báo thụ lý vụ án và triệu tập đến Tòa án làm việc nhiều lần nhưng họ đều vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến nên Tòa án không ghi được ý kiến của họ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phan Tuấn Đ, bà Nguyễn Thị H3 do ông Nguyễn Tuấn Đ đại diện trình bày:

Ông và anh Phan Anh T là anh em họ. Năm 2010 vợ chồng ông có thế chấp thửa đất số 75, tờ bản đồ 11, diện tích 85,3m² ở Thôn Đ, xã H, Thạch Thất, Hà Nội để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho khoản vay của anh T, chị H tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương V. Đất này là đất của cha ông để lại, năm 2008 được cấp sổ đỏ đứng tên vợ chồng ông. Hiện trên đất có vợ chồng ông và hai con là Phan Thái S1- sinh năm 2006 và Phan Lạc Gia M1- sinh năm 2010 sinh sống. Nay Ngân hàng khởi kiện, vợ chồng ông đề nghị anh T, chị H phải có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng để lấy sổ đỏ về trả gia đình ông bà. Đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện tốt nhất để chị H thanh toán cho xong khoản nợ để trả sổ đỏ cho ông. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất của

vợ chồng ông chỉ đảm bảo cho khoản vay gốc là 871.484.472 đồng. Ông không đồng ý phát mại tài sản bảo đảm vì chị H còn tài sản riêng đủ để trả nợ cho Ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thất tham gia phiên tòa trình bày ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: Việc Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, đúng pháp luật. Việc xác định quan hệ pháp luật và tư cách người tham gia tố tụng là đúng pháp luật. Vụ án bị quá thời hạn giải quyết nguyên nhân do bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không chấp hành pháp luật, gây khó khăn cản trở. Việc chuyển hồ sơ, cấp tổng đạt văn bản tố tụng đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các điều 122, 281, 290, 302, 305, 342, 343, 344, 351, 355, 471, 473, 474, 715, 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Các điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, buộc ông T bà H phải trả toàn bộ khoản nợ gốc và lãi theo yêu cầu của Ngân hàng.

Về xử lý tài sản bảo đảm: Trường hợp ông T bà H không trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên phát mại tài sản bảo đảm của ông Chu Văn T1 và vợ chồng ông Phan Tuấn Đ để thu hồi nợ của ông T bà H, nhưng nghĩa vụ bảo đảm của hai tài sản này chỉ bảo đảm cho khoản nợ theo hợp đồng tín dụng số 10084 ngày 24/5/2010, mà không phải bảo đảm cho khoản nợ của hợp đồng tín dụng số 40055 ngày 17/12/2010.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 10/12/2019, Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội thụ lý vụ án kinh doanh thương mại số 93/2019/TLST-DS, giữa nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ thương V, bị đơn là ông Phan Anh T, bà Chu Thị H. **Bà Chu Thị H trú tại xã Ph**, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội; ông Phan Anh T trước đây có hộ khẩu thường trú tại xã H, huyện Thạch Thất, Hà Nội, hiện nay đã chuyển khẩu đến quận H, thành phố Hà Nội. Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả nợ gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký giữa Ngân hàng với ông T, bà H. Đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng, bị đơn là bà H hiện đang cư trú tại huyện Thạch Thất. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 30; Điểm b Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất.

Về đương sự tham gia tố tụng trong vụ án: Theo đơn khởi kiện của Ngân hàng

xác định ông Chu Văn T1- sinh năm 1959, địa chỉ: Thôn V, xã Ph, huyện Thạch Thất (Chủ tài sản bảo đảm) là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Quá trình giải quyết vụ án xác định ông T1 đã chết năm 2016, trước thời điểm Ngân hàng khởi kiện vụ án tại Tòa án, do vậy Tòa án xác định những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T1 tham gia tố tụng thừa kế quyền lợi và nghĩa vụ của ông T1.

Đối với bị đơn là bà Chu Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng đều vắng mặt. Bị đơn là ông Phan Anh T đề nghị Tòa án xét xử vụ án vắng mặt. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, nên việc xét xử vụ án vắng mặt họ là phù hợp Khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ thương V buộc ông Phan Anh T và bà Chu Thị H trả số tiền nợ gốc tính đến ngày 15/01/2021 là: 1.894.531.459 đồng, thấy rằng:

Ngày 24/5/2010, Techcombank cùng ông T và bà H ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 10084/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-CGY (Gọi tắt là Hợp đồng số 10084) cùng khế ước nhận nợ số 10084 ngày 24/5/2010 có số tiền giải ngân là: 1.350.000.000 đồng. Mục đích vay vốn: mua nhà, thời hạn: 60 tháng. Lãi suất kể từ ngày giải ngân đầu tiên đến 30/9/2010 là 15,5%/ năm, sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần. Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 24/5/2015.

Ngày 17/12/2010, Techcombank cùng ông Phan Anh Tuấn và bà Chu Thị Hảo tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 40055/HĐTD/NH-TN/TCB-HQV-CGY (Gọi tắt là Hợp đồng số 40055), Khế ước nhận nợ số: 40055 ngày 22/12/2010 có số tiền giải ngân: 1.400.000.000 đồng; mục đích vay vốn: mua bất động sản, thời hạn: 12 tháng. Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 22/12/2011. Lãi suất vay: cố định 19.5%/năm.

Các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ trên đều do hai bên ký kết tự nguyện, đúng pháp luật nên phát sinh hiệu lực pháp luật đối với các bên. Căn cứ vào các tài liệu do Ngân hàng xuất trình thì quá trình vay vốn ông T, bà H đã trả được số tiền nợ gốc tại Hợp đồng số 10084 là: 382.500.000 đồng và trả được số tiền nợ gốc tại Hợp đồng số: 40055 là 29.981.000 đồng. Như vậy, số tiền nợ gốc của Hợp đồng số 10084 còn lại là: 494.561.440 đồng, số tiền nợ gốc của Hợp đồng số 40055 còn lại là: 1.399.970.019 đồng. Tổng số tiền nợ gốc của hai hợp đồng là: 1.894.531.459 đồng.

Vì vậy, TechcomBank yêu cầu ông T và bà H trả nợ số tiền gốc trên là có căn cứ được chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu của TechcomBank về việc buộc bị đơn trả khoản nợ lãi tạm tính đến ngày 15/01/2021 gồm: nợ lãi trong hạn là 314.613.860 đồng, nợ lãi quá hạn là 5.211.089.804 đồng và các khoản nợ lãi phát sinh tiếp theo, thấy rằng: Trong các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký giữa các bên đều có thỏa thuận mức lãi suất và mức điều chỉnh lãi suất. Xét mức lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn mà các bên đã thỏa thuận là phù hợp với lãi suất quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tại thời điểm ký hợp đồng, nên TechcomBank yêu cầu bị đơn trả tiền lãi là có căn cứ được chấp nhận.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng xuất trình thì tính đến ngày 15/01/2021 tổng số tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn ông T và bà H phải trả TechcomBank là 5.525.703.664 đồng. Ông T và bà H phải tiếp tục trả cho ngân hàng khoản nợ lãi quá hạn phát sinh kể từ ngày 16/01/2021 đối với số tiền nợ gốc theo mức lãi suất qua hạn được thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ gốc.

Về tiền lãi phạt: Ngân hàng xin rút yêu cầu đối với toàn bộ số tiền lãi phạt, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản đảm bảo của khoản vay, thấy:

Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 2178 ngày 21/5/2010 và Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 2179 ngày 21/5/2010 được giao kết bởi các bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, đã được Văn phòng Công chứng Thăng Long, Thành phố Hà Nội thực hiện công chứng. Nội dung hợp đồng do các bên tự nguyện xác lập phù hợp với các quy định của pháp luật. Tại điều 1 của các hợp đồng thế chấp trên đã xác định tài sản thế chấp là thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bên thế chấp. Tại Điều 2 của các hợp đồng thế chấp quy định nghĩa vụ được bảo đảm của tài sản thế chấp bao gồm toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của bên vay tại Techcombank theo Hợp đồng tín dụng số 10084 và các Hợp đồng tín dụng được ký kết sau ngày 21/5/2010. Theo điều 5 của hợp đồng thế chấp trên có qui định các trường hợp bên vay vi phạm bất kỳ một nghĩa vụ trả nợ nào thì bên Ngân hàng có quyền áp dụng các biện pháp xử lý tài sản thế chấp theo đúng quy định của pháp luật để thu hồi nợ. Sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thế chấp là phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 về việc bảo lãnh, phù hợp với Nghị định 163/2006/NĐ- CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm. Vì vậy, trường hợp ông T và bà H không trả được nợ thì: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất, các quyền lợi phát sinh từ thửa đất số 628, tờ bản đồ số 5, diện tích 84,0 m² tại địa chỉ thôn V, xã Ph, Huyện Thạch Thất, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 051037, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất :

H.02529.QSDĐ/1603/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 03/7/2008 cho ông Chu Văn T1; Quyền sử đất cùng các tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 75, tờ bản đồ số 11, diện tích 85.3 m², tại địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 741832, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.01125.QSDĐ/833a/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 16/4/2008 cho ông Phan Tuấn Đ và bà Nguyễn Thị H3 sẽ được kê biên, phát mại để bảo đảm thi hành án là phù hợp với các điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 280, Điều 281, Điều 290, Điều 342, Điều 343, Điều 344, Điều 355, Điều 715, Điều 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Về nghĩa vụ bảo đảm của các tài sản như sau:

Theo thông báo của Ngân hàng thì: nghĩa vụ bảo đảm đối với tài sản của ông Chu Văn T1 có tổng số tiền nợ gốc là 1.023.046.988 đồng, trong đó nợ gốc của Hợp đồng số 10084 là 267.063.178 đồng, nợ gốc của Hợp đồng số 40055 là 755.983.810 đồng; Tổng nợ lãi là 2.983.879.979 đồng, trong đó nợ lãi của Hợp đồng số 10084 là 949.527.735 đồng, nợ lãi của Hợp đồng số 40055 là 2.034.352.243 đồng. Tổng cộng nợ gốc và lãi là 4.006.926.967 đồng.

Nghĩa vụ bảo đảm đối với tài sản của gia đình ông Phan Tuấn Đ có tổng số tiền nợ gốc là 871.484.472 đồng, trong đó nợ gốc của Hợp đồng số 10084 là 227.498.262 đồng, nợ gốc của Hợp đồng số 40055 là 643.986.210 đồng; Tổng nợ lãi là 2.541.823.685 đồng, trong đó nợ lãi của Hợp đồng số 10084 là 808.856.960 đồng, nợ lãi của Hợp đồng số 40055 là 1.732.966.726 đồng. Tổng cộng nợ gốc và lãi là 3.413.308.157 đồng.

Bà H, ông Đ và vợ con của ông T1 không đồng ý với việc phân định nghĩa vụ bảo đảm như trên của Ngân hàng và đề nghị tính lại nghĩa vụ của từng tài sản theo quy định trong các Hợp đồng thế chấp mà họ đã ký với Ngân hàng.

Xét yêu cầu trên của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thấy rằng: Căn cứ vào các hợp đồng thế chấp do Ngân hàng xuất trình thể hiện tài sản thế chấp của gia đình ông T1 và gia đình ông Đ cùng được bảo đảm cho khoản vay của bà H và ông T theo Hợp đồng tín dụng số 10084 ngày 24/5/2010. Tuy tại Điều 2 của các hợp thế chấp có quy định nghĩa vụ được bảo đảm của tài sản thế chấp bao gồm toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của bên vay tại Techcombank theo Hợp đồng tín dụng số 10084 và các Hợp đồng tín dụng được ký kết sau ngày 21/5/2010, nhưng thực tế khoản vay của bà H ông T theo hợp đồng số 40055 ngày 17/12/2010 đã được bảo đảm bằng tài sản của bà H là thửa đất số 283, tờ bản đồ số 00, diện tích 49,9m² tại thôn C, xã Ph. Năm 2018 Ngân hàng đã cho bà H giải chấp tài sản tại C, xã Ph với số tiền 450.000.000 đồng trả vào nợ gốc của hợp đồng tín dụng số 40055. Sau

khi giải chấp tài sản này thì khoản nợ của Hợp đồng tín dụng số 40055 ngày 17/12/2010 còn lại số nợ gốc là 1.399.970.020 đồng và nợ lãi là 3.767.318.969 đồng được Ngân hàng chuyển sang bằng tài sản của ông T1 và ông Đ. Như vậy, Ngân hàng thỏa thuận cho bà H ông T trả nợ số tiền 450.000.000 đồng vào Hợp đồng số 40055 và cho giải chấp tài sản ở C, xã Ph (Số tiền giải chấp rất thấp so với số tiền của khoản vay là 1.400.000.000 đồng) để dồn toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi còn lại sang tài sản bảo đảm của ông T1 và ông Đ mà không có văn bản thông báo và được sự thỏa thuận của ông T1, ông Đ đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của họ. Do vậy, căn cứ vào Bảng bóc tách nghĩa vụ trả nợ của Ngân hàng, Hội đồng xét xử xác định nghĩa vụ bảo đảm của các tài sản cụ thể như sau:

Tài sản của ông Chu Văn T1 có nghĩa vụ bảo đảm cho khoản vay của bà H và ông T tại Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 10084 tính đến ngày 15/01/2021 là nợ gốc 267.063.178 đồng, nợ lãi 949.527.735 đồng và các khoản tiền lãi quá hạn phát sinh đối với số nợ gốc theo mức lãi suất quy định trong hợp đồng tín dụng số 10084 kể từ ngày 16/01/2021 cho đến khi trả hết nợ gốc.

Tài sản của ông Phan Tuấn Đ và bà Nguyễn Thị H3 có nghĩa vụ bảo đảm cho khoản vay của bà H và ông T tại Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 10084 tính đến ngày 15/01/2021 là nợ gốc 227.498.262 đồng, nợ lãi 808.856.960 đồng và các khoản tiền lãi quá hạn phát sinh đối với số nợ gốc theo mức lãi suất quy định trong hợp đồng tín dụng số 10084 kể từ ngày 16/01/2021 cho đến khi trả hết nợ gốc.

Như vậy, đối với khoản nợ gốc 1.399.970.020 đồng và nợ lãi 3.767.318.969 đồng theo hợp đồng tín dụng số 40055 ngày 17/12/2010 và các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 16/01/2021 đối với số nợ gốc này trở thành khoản nợ không có tài sản bảo đảm.

Trường hợp phát mại tài sản thì tất cả những người đang sinh sống tại đất nhà thế chấp phải di chuyển chỗ ở để bàn giao tài sản cho Cơ quan thi hành án thực hiện việc kê biên, phát mại.

Đối với ông Chu Văn T1 đã chết năm 2016 nên những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Chu Văn T1 phải thực hiện việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của ông T1 để Ngân hàng thu hồi khoản nợ của ông T bà H theo nghĩa vụ bảo đảm đã được phân định trên.

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 T và chị H đối với Techcombank tương ứng với nghĩa vụ bảo đảm của từng tài sản. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm của ông Chu Văn T1 và ông Đ bà H3 không đủ thanh toán hết khoản nợ tương ứng với nghĩa vụ bảo đảm thì ông T và bà H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Techcombank.

Hiện nay do ông T và bà H đã ly hôn nên ông T và bà H mỗi người phải có nghĩa vụ trả nợ ½ khoản nợ gốc và ½ khoản nợ lãi và lãi suất phát sinh tương ứng với nợ gốc cho Techcombank.

[5]. Về chi phí tố tụng và án phí:

Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng và được trừ vào toàn bộ số tiền đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng.

Về án phí: Do yêu cầu trả nợ của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm đối với số tiền 7.420.235.123 đồng theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Các điều 122, 281, 290, 302, 305, 342, 343, 344, 351, 355, 471, 473, 474, 715, 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Các điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ: Khoản 1 Điều 30; Điểm b Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Điều 40; các điều 144, 147, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kỹ thương V (Techcombank).

Buộc bà Chu Thị H và ông Phan Anh T phải trả cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương V số tiền gốc và tiền lãi còn nợ tạm tính đến ngày 15/01/2021 theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10084/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-CGY ngày 24/5/2010, Khế ước nhận nợ số 10084 ngày 24/5/201 và Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 40055/HĐTD/NH-TN/TCB-HQV-CGY ngày 17/12/2010, Khế ước nhận nợ số: 40055 ngày 22/12/2010 là **7.420.235.123** đồng (Bảy tỷ, bốn trăm hai mươi triệu, hai trăm ba mươi lăm nghìn, một trăm hai ba đồng). Trong đó nợ gốc là 1.894.531.459 đồng (Một tỷ, tám trăm chín mươi tư triệu, năm trăm ba mươi một nghìn, bốn trăm năm chín đồng); nợ lãi trong hạn là 314.613.860 đồng (Ba trăm mười bốn triệu, sáu trăm mười ba nghìn, tám trăm sáu mươi đồng), nợ lãi quá hạn là 5.211.089.804 đồng (Năm tỷ, hai trăm mười một triệu, không trăm tám mươi chín nghìn, tám trăm linh bốn đồng).

Kể từ ngày 16/01/2021, bà Chu Thị H và ông Phan Anh T phải tiếp tục trả khoản tiền lãi quá hạn phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều

chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Ông Phan Anh T và bà Chu Thị H mỗi người phải chịu trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương V $\frac{1}{2}$ số nợ gốc và lãi trên.

2. Trường hợp bà Chu Thị H và ông Phan Anh T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Kỹ thương V được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp dưới đây để thu hồi nợ của bà Chu Thị H và ông Phan Anh T, gồm:

+ Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 628, tờ bản đồ số 5, diện tích 84 m², hình thức sử dụng: riêng, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: lâu dài, tại địa chỉ: Thôn V, xã Ph, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 051037, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất : H.02529.QSDĐ/1603/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 03/7/2008, chủ sử dụng đất là ông Chu Văn T1. Căn cứ pháp lý là Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 2178.2010/HĐTC-TCB ngày 21/5/2010 tại Văn phòng công chứng Thăng Long thành phố Hà Nội.

Tài sản trên của ông Chu Văn T1 có nghĩa vụ bảo đảm theo Hợp đồng tín dụng số 10084/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-CGY ngày 24/5/2010, Khế ước nhận nợ số 10084 ngày 24/5/201 tính đến ngày 15/01/2021 gồm nợ gốc 267.063.178 đồng, nợ lãi 949.527.735 đồng và các khoản tiền lãi quá hạn phát sinh đối với số nợ gốc 267.063.178 đồng theo mức lãi suất quy định trong hợp đồng tín dụng số 10084 kể từ ngày 16/01/2021 cho đến khi trả hết khoản nợ gốc này.

Đối với ông Chu Văn T1 đã chết năm 2016 nên trường hợp phát mại tài sản thì những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Chu Văn T1 phải thực hiện việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của ông T1 để Ngân hàng thu hồi khoản nợ của ông T bà H theo nghĩa vụ bảo đảm đã được phân định trên.

+ Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 75, tờ bản đồ số 11, diện tích 85.3 m², hình thức sử dụng: riêng, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: lâu dài, tại địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 741832, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.01125.QSDĐ/833a/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 16/4/2008, chủ sử dụng đất là ông Phan Tuấn Đ và bà Nguyễn Thị H3. Căn cứ pháp lý là Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba công

chứng số 2179.2010/HĐTC-TCB ngày 21/5/2010 tại Văn phòng công chứng Thăng Long thành phố Hà Nội.

Tài sản trên của ông Phan Tuấn Đ và bà Nguyễn Thị H3 có nghĩa vụ bảo đảm theo Hợp đồng tín dụng số 10084/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-CGY ngày 24/5/2010, Khế ước nhận nợ số 10084 ngày 24/5/201 tính đến ngày 15/01/2021 gồm nợ gốc 227.498.262 đồng, nợ lãi 808.856.960 đồng và các khoản tiền lãi quá hạn phát sinh đối với số nợ gốc 227.498.262 đồng theo mức lãi suất quy định trong hợp đồng tín dụng số 10084 kể từ ngày 16/01/2021 cho đến khi trả hết khoản nợ gốc này.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Kỹ thương V về việc xử lý tài sản bảo đảm của ông Chu Văn T1 và ông Phan Tuấn Đ, bà Nguyễn Thị H3 để thu hồi đối với khoản nợ gốc 1.399.970.020 đồng và nợ lãi 3.767.318.969 đồng theo hợp đồng tín dụng số 40055/HĐTD/NH-TN/TCB-HQV-CGY ngày 17/12/2010, Khế ước nhận nợ số: 40055 ngày 22/12/2010 và các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 16/01/2021 đối với số nợ gốc này.

Khoản nợ gốc 1.399.970.020 đồng và nợ lãi 3.767.318.969 đồng của bà Chu Thị H và ông Phan Văn T tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương V theo hợp đồng tín dụng số 40055/HĐTD/NH-TN/TCB-HQV-CGY ngày 17/12/2010, Khế ước nhận nợ số: 40055 ngày 22/12/2010 và các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 16/01/2021 đối với số nợ gốc này không có tài sản bảo đảm.

Trường hợp phát mại tài sản thì tất cả những người đang sinh sống tại các đất nhà thế chấp trên phải di chuyển chỗ ở để bàn giao tài sản cho Cơ quan thi hành án thực hiện việc kê biên, phát mại.

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 bà Chu Thị H và ông Phan Anh T đối với Ngân hàng TMCP Kỹ thương V tương ứng với nghĩa vụ bảo đảm của từng tài sản. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm của ông Chu Văn T1 và ông Phan Tuấn Đ bà Nguyễn Thị H3 không đủ thanh toán hết khoản nợ tương ứng với nghĩa vụ bảo đảm thì bà Chu Thị H và ông Phan Anh T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương V.

4. Về Chi phí tố tụng và án phí:

Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng TMCP Kỹ thương V chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng và được trừ vào toàn bộ số tiền đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng.

Bà Chu Thị H và ông Phan Anh T phải chịu 115.420.000đ (*Một trăm mười lăm triệu bốn trăm hai mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm (bà Chu Thị H và ông Phan Anh T mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền án phí trên). Hoàn trả Ngân hàng

TMCP Kỹ thương V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.377.000đ (*Năm mươi bảy triệu ba trăm bảy mươi bảy nghìn đồng*) theo biên lai số 07048 ngày 06/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được giao nhận bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án 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 thoả 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:

- TANDTPHN; VKSNDTPHN;
- VKSND, THA huyện Thạch Thất;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

(Đã ký)

Đỗ Ngọc Sơn

