

Bản án số: 23/2020/DS-ST

Ngày 22 tháng 9 năm 2020

(V/v: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng)

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN UH, T1 PHỐ HÀ NỘI**

- *T1 phân Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Thiện

*Các Hội thẩm nhân dân:* bà Nguyễn Thị Vân; bà Bùi Thị Á Khanh.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Tường Thị Lan - Thư ký Tòa án nhân dân huyện UH, T1 phố Hà Nội.

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

Bà Nguyễn Thị Khuyển - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện UH xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 18/2020/TLST- DS ngày 03 tháng 3 năm 2020 về Tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Q định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2020/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2020 và Q định hoãn phiên tòa số 23/2020/QĐHPT-DS ngày 08/9/2020 giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn: Ngân hàng A(viết tắt là: Ngân hàng).**

Trụ sở: Số 2 LH, phường TC, quận BD, T1 phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T1 - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Lã Anh T2 – Chức vụ: Trưởng phòng Achi nhánh UH. (Theo giấy ủy quyền ngày 19/5/2020 của Achi nhánh UH). (có mặt tại phiên tòa).

**\* Bị đơn đồng thời là những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- Anh Tạ Đức T3, sinh năm 1971;

- Chị Đặng Thị N, sinh năm 1978

Đều có nơi ĐKKHKT: thôn VN, xã LB, huyện UH, Hà Nội.

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

- Chị Tạ Thùy D, sinh năm 1998 (con anh T3 chị N);

- Cháu Tạ Đức Q, sinh năm 2013 (con anh T3 chị N);

- Chị Tạ Thị O, sinh năm 1969;

- Anh Ngô Văn T4, sinh năm 1966;

- Anh Ngô Văn T5, sinh năm 2001; (là con chị O anh T4).

Đều có nơi ĐKKHKT: thôn VN, xã LB, huyện UH, T1 phố Hà Nội

(Anh T3, chị N là những người đại diện hợp pháp của cháu Q; Anh T3, chị N, chị O có quan điểm xin vắng mặt tại phiên tòa; chị D, anh T4, anh T5 đều vắng mặt tại phiên tòa không có lý do; anh T2 có mặt).

### **NỘI D V U Á N:**

**Tại Đơn khởi kiện, bản tự khai cùng các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án**  
**- đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:** vợ chồng anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N có vay vốn Ngân hàng thông qua việc ký kết 03 Hợp đồng tín dụng, cụ thể:

**\* Hợp đồng tín dụng số: 2207-LAV-201500058 ngày 14/01/2015.**

- Số tiền vay: 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng chẵn)
- Thời hạn vay: 60 tháng
- Mục đích sử dụng tiền vay: Đào đắp + xây kè ao + xây dựng chuồng trại.
- Dư nợ gốc đến ngày 16/6/2020: 1.126.000.000 đồng
- Lãi suất cho vay: 12%/năm( Lãi suất cho vay Trung hạn)
- Lãi suất quá hạn: bằng 150% so với lãi suất tiền vay đã thỏa T4

**\* Hợp đồng tín dụng số: 2207-LAV-201500421 ngày 09/3/2015.**

- Số tiền vay: 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng chẵn)
- Thời hạn vay: 12 tháng
- Mục đích sử dụng tiền vay: Mua con giống, thức ăn chăn nuôi.
- Sau khi hết thời hạn hạn mức tín dụng của hợp đồng tín dụng số **2207-LAV-201500421 ngày 09/3/2015** anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N đã ký lại hợp đồng tín dụng mới số: **2207-LAV-201501671 ngày 29/07/2016**; Hạn mức cho vay: 870.000.000 đồng (*Tám trăm bảy mươi triệu đồng chẵn*): Theo đó toàn bộ số dư nợ gốc: 735.000.000 đồng của hợp đồng tín dụng số: **2207-LAV-201500421 ngày 09/3/2015** đến ngày 28/7/2016 được chuyển sang theo dõi tại hợp đồng tín dụng số: **2207-LAV-201501671 ngày 29/07/2016**.

- Dư nợ gốc đến ngày 16/6/2020: 869.000.000 đồng
- Lãi suất cho vay: 7,0%/năm (Lãi suất cho vay Ngắn hạn)
- Lãi suất quá hạn: bằng 150% so với lãi suất tiền vay đã thỏa T4

### **Quá trình thực hiện hợp đồng:**

Thực hiện các Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng đã giải ngân tiền vay cho vợ chồng anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N 08 lần thông qua 8 giấy nhận nợ: Giấy nhận nợ ngày 15/01/2015 số tiền 600.000.000 đồng; ngày 30/01/2015 số tiền 600.000.000 đồng; ngày 06/5/2015 số tiền 120.000.000 đồng; ngày 08/5/2015 số tiền 120.000.000 đồng; ngày 25/5/2015 số tiền 65.000.000 đồng; ngày 24/6/2015 số tiền 215.000.000 đồng; ngày 26/6/2015 số tiền 215.000.000 đồng; ngày 01/8/2016 số tiền

135.000.000 đồng. Ngoài ra, trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ còn có các thỏa T4 về lãi suất, thời hạn vay, ..... và các thỏa T4 khác.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ và các nghĩa vụ khác của vợ chồng mình tại Ngân hàng, vợ chồng ông T3 bà N đã thế chấp 02 Bất động sản cho Ngân hàng là: **(tài sản thế chấp số 1)** Quyền sử dụng thửa đất số 693, tờ bản đồ số 05, diện tích là 134 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: thôn VN, xã Liên Bat, huyện UH, T1 phố Hà Nội, GCNQSD đất số AN 866070; số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: H 01044 do UBND huyện UH cấp ngày 28/8/2008 cho anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N và **( Tài sản thế chấp số 2)** Quyền sử dụng thửa đất số 250, tờ bản đồ số 05, diện tích là 170 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: thôn VN, xã LB, huyện UH, T1 phố Hà Nội, GCNQSD đất số AP 985999; số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: H 03371 do UBND huyện UH cấp ngày 28/8/2009 cho anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Gia, số công chứng 01700.2011; quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2012, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/11/2012.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, vợ chồng anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N đã không thực hiện trả nợ theo nh- cam kết trong các Hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ đã ký kết nên toàn bộ các khoản vay trên đã chuyển sang nợ quá hạn với mức lãi suất quá hạn. Tính đến ngày 22/9/2020 vợ chồng anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là 1.995.000.000 đồng và tiền nợ lãi kèm theo. Để bảo vệ quyền và lợi ích của mình, Ngân hàng gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Ứng Hòa đề nghị Quý Tòa giải quyết các vấn đề sau:

+ Buộc vợ chồng anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền là 3.103.659.271 đồng (*lãi tính đến hết ngày 22/9/2020*), trong đó: nợ gốc: 1.995.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 949.950.687 đồng; nợ lãi quá hạn: 158.708.584 đồng.

+ Buộc vợ chồng anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa T4 trong các Hợp đồng tín dụng, các giấy nhận nợ đã ký kết kể từ ngày 23/9/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc tương ứng với thời gian chậm trả.

+ Tr- ờng hợp vợ chồng anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng đ- ọc đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp (*nh- đã nêu ở trên*) để thu hồi nợ. Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì vợ chồng anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả số nợ còn lại cho Ngân hàng. Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

**Tại Biên bản lấy lời khai và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N - là Bị đơn đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:** Anh xác nhận việc vợ chồng anh có ký kết 03 hợp đồng tín dụng, 08 giấy nhận nợ và Hợp đồng thế chấp nh- Đại diện Ngân hàng trình bày ở trên là hoàn toàn chính xác. Nay do làm ăn thua lỗ, kinh tế gia đình gặp nhiều khó khăn nên vợ chồng anh không trả nợ Ngân hàng theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ đã ký kết đ- ọc, tính đến ngày 16/6/2020 vợ chồng anh còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là 1.995.000.000 đồng và tiền nợ lãi kèm theo.

Vợ chồng anh kính đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho vợ chồng anh được trả nợ dần khoản nợ gốc cho Ngân hàng trong thời hạn 02 năm và đề nghị Ngân hàng xem xét giảm một phần tiền nợ lãi cho vợ chồng anh.

Liên quan đến tài sản thế chấp cho Ngân hàng là thửa đất số 693 nêu trên thực chất là vợ chồng anh đã bán lại cho vợ chồng chị gái anh là chị Tạ Thị O từ năm 2001, với giá bao nhiêu anh không nhớ. Nhưng vì để vợ chồng anh làm thủ tục vay vốn Ngân hàng được T4 lợi nhanh chóng nên thửa đất trên vẫn để đứng tên vợ chồng anh trong GCNQSD đất như hiện nay. Nhà và đất trên thửa đất số 693 nêu trên hiện do gia đình vợ chồng chị O sinh sống.

Liên quan đến con trai anh là cháu Tạ Đức Q, vợ chồng anh là đại diện hợp pháp của cháu, anh chị tự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cháu và của gia đình anh, không thuê luật sư hay nhờ ai khác bảo vệ quyền lợi cho cháu Q hay anh chị. Anh chị cũng từ chối quyền trợ giúp pháp lý.

Vợ anh bận làm việc ở trang trại, con gái anh bận đi học nên không lên tòa án làm việc được. Anh nhận trách nhiệm thông báo lại nội D làm việc với Tòa án cho vợ con anh biết. Vì công việc của anh cũng bận nên anh cũng xin được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc khác của Tòa án, cũng xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án. Đề nghị Tòa án giải Q vụ án theo đúng quy định pháp luật.

**Tại Biên bản lấy lời khai và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, chị Đặng Thị N - là Bị đơn đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:** Chị đã được anh T3 chồng chị nói chuyện về việc Tòa án đang giải Q vụ án. Quan điểm của chị mọi việc để cho anh T3 thay mặt chị làm việc với Tòa án và Ngân hàng. Ý kiến của anh T3 cũng là ý kiến của chị. Chị xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc của Tòa và cũng xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án.

**Tại Biên bản lấy lời khai và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, chị Tạ Thị O - người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:** liên quan đến việc vợ chồng anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N vay vốn Ngân hàng cụ thể như thế nào anh chị không biết được, anh chị chỉ biết vợ chồng T3 N có vay vốn ngân hàng và có thể chấp 02 tài sản bảo đảm cho ngân hàng, trong đó có 01 tài sản là: Quyền sử dụng thửa đất số 693, tờ bản đồ số 05, diện tích là 134 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ:

thôn VN, xã Liên Bat, huyện UH, T1 phố Hà Nội, GCNQSD đất số AN 866070; sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: H 01044 do UBND huyện UH cấp ngày 28/8/2008 cho anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Gia, số công chứng 01700.2011; quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2012, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/11/2012.

Tài sản trên thực chất ban đầu là của vợ chồng anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N nhưng đến năm 2001 vợ chồng anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N bán lại nhà và đất thửa 693 nêu trên cho vợ chồng chị, giá tiền mua bán là bao nhiêu anh chị không nhớ, nhưng vì vợ chồng anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N làm ăn cần vay vốn Ngân hàng, để tạo điều kiện làm thủ tục vay vốn Ngân hàng nhanh gọn đơn giản nên mặc dù đã mua lại nhà và đất của vợ chồng anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N nhưng chị vẫn để vợ chồng anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N đứng tên trong GCNQSD đất như hiện nay. Khi mua thửa đất trên, trên thửa đất chỉ là đất trống có một lán nhà nhỏ lợp proximang trên đó. Ngôi nhà trên thửa đất 693 hiện nay vợ chồng chị cũng mới xây dựng khoảng năm 2018. Hiện nay vợ chồng chị và con trai chị đang sinh sống trên nhà và đất này có: chị – Tạ Thị O, sinh năm 1969, chồng chị – anh Ngô Văn T4, sinh năm 1966 và con trai chị cháu Ngô Văn T5, sinh năm 2001.

Nay vợ chồng anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N do làm ăn thua lỗ nên trả nợ Ngân hàng không đúng theo thỏa T4 trước đó, Ngân hàng khởi kiện vợ chồng anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N ra Tòa án yêu cầu trả nợ. Quan điểm vợ chồng chị đề nghị Tòa án và Ngân hàng xem xét, tạo điều kiện cho vợ chồng anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N có thêm thời gian trả nợ dần cho Ngân hàng, Ngân hàng xem xét giảm phần nào tiền lãi cho vợ chồng anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N. Ngoài ra, chị không có ý kiến gì khác. Việc mua bán nhà đất giữa chị với vợ chồng anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N các bên tự giải Q.

Gia đình chị tự bảo vệ quyền và lợi ích cho chính mình, không thuê luật sư hay nhờ ai khác bảo vệ quyền lợi cho chính mình, anh chị không thuộc diện hưởng trợ giúp pháp lý.

Chồng chị và con trai chị bận không lên tòa án làm việc được nên chị đại diện thay gia đình chị, chị nhận trách nhiệm thông báo lại nội D làm việc với Tòa án cho chồng con chị biết. Vì công việc của anh chị bận nên anh chị cũng xin vắng mặt tại các buổi làm việc khác của Tòa, cũng xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án.

Tại phiên tòa: nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Không ai xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ nào khác. Không ai có ý kiến gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện UH phát biểu ý kiến: Quá trình giải Q vụ án Tòa án đã thực hiện đầy đủ các quy định về tố tụng dân sự như tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự, tạo điều kiện cho họ được trình bày quan

điểm, T3 hành hòa giải theo đúng quy định. Hội đồng T3 hành xét xử vụ án đúng quy định của pháp luật.

Về nội D vụ án: Căn cứ các quy định pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N:

Buộc anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền 3.103.659.271 đồng (*lãi tính đến hết ngày 22/9/2020*), trong đó: nợ gốc: 1.995.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 949.950.687 đồng; nợ lãi quá hạn: 158.708.584 đồng; anh T3 chị N tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi phát sinh trên số d- nợ gốc theo mức lãi suất đã đ- ợc thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký kết nêu trên kể từ ngày 23/9/2020 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ t- ơng ứng với thời gian chậm trả.

2. Trường hợp anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N không trả được số tiền nợ trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp như đã nêu trên để bảo đảm thu hồi toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng.

3. Về án phí, lệ phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo: Các đ- ơng sự phải chịu án phí, lệ phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đ- ợc thẩm tra tại phiên Toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của các đ- ơng sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tranh chấp trong vụ án này là 03 Hợp đồng tín dụng số: 2207-LAV-201500058 ngày 14/01/2015, số: 2207-LAV-201500421 ngày 09/3/2015 và số 2207-LAV-201501671 ngày 29/07/2016 giữa Ngân hàng với anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 03/2012/NQ - HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao h- ớng dẫn quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Ngân hàng khởi kiện đã làm đơn theo đúng mẫu, nộp án phí theo quy định của pháp luật nên Tòa án nhân dân huyện UH thụ lý giải Q là đúng thẩm quyền. Bị đơn anh T3 chị N, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án chị O xin vắng mặt tại phiên tòa; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án, tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án không có lý do chính đáng, nên Tòa án T3 hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là đúng theo quy định tại Điều 227 và 228 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Về việc vay nợ giữa vợ chồng anh T3 chị N với Ngân hàng, yêu cầu khởi kiện của ngân hàng: Việc ký kết 03 hợp đồng tín dụng số 2207-LAV-201500058

ngày 14/01/2015, số: 2207-LAV-201500421 ngày 09/3/2015 và số 2207-LAV-201501671 ngày 29/07/2016 với Ngân hàng để vay tổng số tiền theo hạn mức là 2.870.000.000 đồng (*Hai tỷ tám trăm bảy mươi triệu đồng chẵn*) và vợ chồng anh T3 chị N đã nhận giải ngân từ ngân hàng tổng số tiền 2.070.000.000 đồng theo 8 giấy nhận nợ: ngày 15/01/2015 số tiền 600.000.000 đồng; ngày 30/01/2015 số tiền 600.000.000 đồng; ngày 06/5/2015 số tiền 120.000.000 đồng; ngày 08/5/2015 số tiền 120.000.000 đồng; ngày 25/5/2015 số tiền 65.000.000 đồng; ngày 24/6/2015 số tiền 215.000.000 đồng; ngày 26/6/2015 số tiền 215.000.000 đồng; ngày 01/8/2016 số tiền 135.000.000 đồng. Tính đến nay vợ chồng anh T3 chị N đã trả được cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 75.000.000 đồng và tiền nợ lãi kèm theo. Các Hợp đồng tín dụng ký kết giữa ngân hàng và vợ chồng anh T3 chị N trên cơ sở tự nguyện, đảm bảo theo quy định của pháp luật. Trong quá trình thực hiện hợp đồng phía vợ chồng anh T3 chị N đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết, khoản nợ của vợ chồng anh T3 chị N bị chuyển nợ quá hạn và phải chịu mức lãi suất quá hạn; phía ngân hàng đã gửi thông báo, công văn yêu cầu vợ chồng anh T3 chị N trả nợ nhưng vợ chồng anh T3 chị N vẫn chưa trả được nợ cho Ngân hàng. Đến nay, Ngân hàng yêu cầu vợ chồng anh T3 chị N phải thanh toán số tiền 3.103.659.271 đồng (*lãi tính đến hết ngày 22/9/2020*), trong đó: nợ gốc: 1.995.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 949.950.687 đồng; nợ lãi quá hạn: 158.708.584 đồng. Do vi phạm hợp đồng Ngân hàng yêu cầu vợ chồng anh T3 chị N phải trả số tiền gốc nói trên là có căn cứ; việc Ngân hàng yêu cầu vợ chồng anh T3 chị N phải thanh toán số tiền nợ lãi và lãi quá hạn là phù hợp với nội D thỏa T4 của hai bên đã được ký kết trong các Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ trước đó và phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của Ngân hàng, cụ thể buộc vợ chồng anh T3 chị N phải trả số tiền gốc là 1.995.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 949.950.687 đồng và nợ lãi quá hạn 158.708.584 đồng (*tiền lãi tính đến hết ngày 22/9/2020*). Buộc vợ chồng anh T3 chị N phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số d- nợ gốc theo lãi suất thỏa T4 trong 03 hợp đồng tín dụng số 2207-LAV-201500058 ngày 14/01/2015, số: 2207-LAV-201500421 ngày 09/3/2015 và số 2207-LAV-201501671 ngày 29/07/2016, 08 khế ước nhận nợ như đã nêu trên kể từ ngày 23/9/2020 cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ tương ứng với thời gian chậm trả.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp thì thấy: Khi ký kết hợp đồng tín dụng các bên có thỏa T4 biện pháp bảo đảm, cụ thể: Vợ chồng anh T3 chị N đã dùng 02 tài sản thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay của mình tại Ngân hàng, cụ thể: **(tài sản thế chấp số 1)** Quyền sử dụng thửa đất số 693, tờ bản đồ số 05, diện tích là 134 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: thôn VN, xã Liên Bat, huyện UH, T1 phố Hà Nội, GCNQSD đất số AN 866070; số vào sổ cấp giấy chứng nhận

QSDĐ số: H 01044 do UBND huyện UH cấp ngày 28/8/2008 cho anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N và ( **Tài sản thế chấp số 2**) Quyền sử dụng thửa đất số 250, tờ bản đồ số 05, diện tích là 170 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: thôn VN, xã LB, huyện UH, T1 phố Hà Nội, GCNQSD đất số AP 985999; số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: H 03371 do UBND huyện UH cấp ngày 28/8/2009 cho anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Gia, số công chứng 01700.2011; quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2012, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/11/2012.

Theo lời trình bày của vợ chồng anh T3 chị N và chị O đều xác nhận thực tế tài sản thế chấp số 01 nêu trên đã được vợ chồng anh T3 bán cho vợ chồng chị O từ năm 2001 và thuộc quyền sở hữu của vợ chồng chị O nhưng để thủ tục vay vốn của vợ chồng anh T3 được nhanh gọn nên vợ chồng chị O để vợ chồng anh T3 chị N đứng tên chủ sở hữu trong Giấy chứng nhận QSD đất tài sản thế chấp số 01 nêu trên. Tuy nhiên, đó chỉ là lời trình bày của vợ chồng anh T3 chị N và chị O mà cả hai bên đều không đưa ra được căn cứ nào chứng minh; bên cạnh đó vợ chồng anh T3 chị N và chị O đều không có yêu cầu, đề nghị gì về vấn đề này, đặc biệt là chị O có quan điểm sẽ tự giải Q với vợ chồng anh T3 chị N nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải Q.

Khi Ngân hàng nhận thế chấp tài sản số 01 nêu trên, T3 hành các thủ tục xem xét, thẩm định, định giá tài sản để làm căn cứ giải ngân tiền vay cho vợ chồng anh T3 chị N, ngân hàng không thể biết được và pháp luật cũng không buộc Ngân hàng phải tìm hiểu để biết việc mua bán giữa vợ chồng anh T3 chị N với vợ chồng chị O trước đó, do đó Ngân hàng được xác định là bên thứ ba ngay tình, Ngân hàng chỉ biết rằng vợ chồng anh T3 chị N đã đứng tên chủ sở hữu đối với toàn bộ diện tích thửa đất số 693 là tài sản thế chấp số 01 nêu trên đã được Cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước chứng nhận, nên Ngân hàng đã ký kết Hợp đồng thế chấp với vợ chồng anh T3 chị N là có căn cứ.

Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ đối với 02 tài sản thế chấp nêu trên: Hiện nay, trên tài sản thế chấp số 02 không có ai trực tiếp sinh sống hay đăng ký thường trú, tạm trú trên đó; trên tài sản thế chấp số 01 có gia đình chị O trực tiếp sinh sống trên đó gồm: chị Tạ Thị O, anh Ngô Văn T4 và anh Ngô Văn T5.

Do vậy, vợ chồng anh T3 chị N cùng vợ chồng chị O, anh T4 và anh T5 nói trên đều có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án, trong trường hợp vợ chồng anh T3 chị N không trả nợ cho Ngân hàng.

Tại thời điểm xem xét, thẩm định ngôi nhà trên tài sản thế chấp số 01 như hiện nay là do vợ chồng chị O xây dựng nên sau khi vợ chồng anh T3 chị N thế chấp cho Ngân hàng, tuy nhiên căn cứ theo quy định tại Hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa các bên thì các tài sản gắn liền với đất hình T1 sau khi ký kết hợp đồng thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp của Ngân hàng, do đó Ngân hàng được quyền đề nghị xử lý cả



ngôi nhà cùng các tài sản khác gắn liền trên đất đối với cả tài sản thế chấp số 01 và tài sản thế chấp số 02 nêu trên.

Căn cứ các Điều 292 đến Điều 308, Điều 317 đến Điều 323, các Điều 463, 466, 468, 470 và các Điều từ 500 đến 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về Hợp đồng về Quyền sử dụng đất; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Do đó, thoả T4 trong Hợp đồng thế chấp tài sản đã ký giữa các bên có hiệu lực pháp luật để thi hành. Yêu cầu của phía nguyên đơn đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp phía bị đơn không thanh toán các khoản nợ là có căn cứ để chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Ngân hàng không có yêu cầu nên không đặt ra giải Q.

[5] Về án phí và quyền kháng cáo: Các đương sự phải nộp án phí và có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 03/2012/NQ - HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 292 đến Điều 308, Điều 317 đến Điều 324, các Điều 463, 466, 468, 470 và các Điều từ 500 đến 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về Hợp đồng về Quyền sử dụng đất; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Công văn số 64/2019/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án ND Tối cao. Căn cứ Quyết định số 1627/2001 của Ngân hàng Nhà nước về Quy chế cho vay; Căn cứ Quyết định số 546/2002 ngày 30/5/2002 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; Căn cứ Luật hôn nhân và gia đình; Nghị Q 326 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. Xử:

**1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn - Ngân hàng Đối với anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N.**

Buộc anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền 3.103.659.271 đồng (*Ba tỷ một trăm linh ba triệu sáu trăm năm mươi chín nghìn hai trăm bảy mươi một đồng*) (lãi tính đến hết ngày 22/9/2020), trong đó: nợ gốc:

1.995.000.000 đồng (*Một tỷ chín trăm chín mươi lăm triệu đồng chẵn*), nợ lãi trong hạn: 949.950.687 đồng (*Chín trăm bốn mươi chín triệu chín trăm năm mươi nghìn sáu trăm tám mươi bảy đồng*); nợ lãi quá hạn: 158.708.584 đồng (*Một trăm năm mươi tám triệu bảy trăm linh tám nghìn năm trăm tám mươi tư đồng*); vợ chồng anh T3 chị N tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi phát sinh trên số d- nợ gốc theo mức lãi suất quá hạn đã đ- ợc thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký kết nêu trên kể từ ngày 23/9/2020 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ t- ơng ứng với thời gian chậm trả.

2. Trường hợp vợ chồng anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N không trả được số tiền nợ trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý 02 tài sản thế chấp để bảo đảm thu hồi toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng, cụ thể là: (**tài sản thế chấp số 1**) Quyền sử dụng thửa đất số 693, tờ bản đồ số 05, diện tích là 134 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: thôn VN, xã Liên Bat, huyện UH, T1 phố Hà Nội, GCNQSD đất số AN 866070; sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: H 01044 do UBND huyện UH cấp ngày 28/8/2008 cho ông Tạ Đức T3 bà Đặng Thị N và (**Tài sản thế chấp số 2**) Quyền sử dụng thửa đất số 250, tờ bản đồ số 05, diện tích là 170 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: thôn VN, xã LB, huyện UH, T1 phố Hà Nội, GCNQSD đất số AP 985999; sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: H 03371 do UBND huyện UH cấp ngày 28/8/2009 cho ông Tạ Đức T3 bà Đặng Thị N, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Gia, số công chứng 01700.2011; quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2012, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/11/2012.

Trong quá trình xử lý tài sản thế chấp thì các T1 viên trong gia đình anh T3 và chị O gồm có: anh Tạ Đức T3, chị Đặng Thị N, chị Tạ Thùy D, cháu Tạ Đức Q, chị Tạ Thị O, anh Ngô Văn T4 và anh Ngô Văn T5 đều phải có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án theo quy định pháp luật.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý các tài sản thế chấp không đủ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng thì vợ chồng anh T3 chị N có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số tiền còn nợ cho Ngân hàng. Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng anh T3 chị N để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Tr- ờng hợp xử lý tài sản thế chấp giá trị lớn hơn khoản nợ thì số tiền chênh lệch phải trả lại cho chủ sở hữu tài sản.

*\* Trong trường hợp bản án, Q định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người đ- ược thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả T4 thi hành, 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.*

**3. Về án phí:** Anh Tạ Đức T3 chị Đặng Thị N phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 94.073.000 đồng (*Chín mươi tư triệu không trăm bảy mươi ba nghìn đồng*); Hoàn trả Ngân hàng Asô tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 46.314.000 đồng đã nộp tại biên lai số 0009703 ngày 10/6/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện UH.

**4. Về quyền kháng cáo:** Các đ-ơng sự, ng-ời đại diện hợp pháp của đ-ơng sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đ-ơng sự vắng mặt kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại trụ sở UBND xã (phường) nơi th-ờng trú đối với người vắng mặt./.

**Nơi nhận:**

- TAND TP Hà Nội;
- VKSND huyện Ứng Hoà;
- Chi cục THADS Ứng Hoà;
- Các đ-ơng sự;
- L- u h/s; v/p./.

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

**Nguyễn Văn Thiện**