

*Bản án số: 10/2019/KDTM - ST*  
*Ngày: 24/5/2019*  
*V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng*

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phi Hùng.*

*Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Hoàng Thị Hòa*

*2. Ông Nguyễn Hữu Đệ*

**- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bích Nguyệt - Thư ký Tòa án.**

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Nga - Kiểm sát viên.**

Ngày 24 tháng 5 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 56/2018/TLST - KDTM ngày 05 tháng 7 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2019/QĐXXST - KDTM ngày 16 tháng 4 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2019/QĐST - KDTM ngày 07/5/2019 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn: Quý tín dụng nhân dân xã D, huyện Đ, Thành phố Hà Nội**

Địa chỉ trụ sở: Khu Trung tâm xã D, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

**Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn:**

Ông **Lê Văn T** - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:**

Ông **Đỗ Văn T** - Phó giám đốc Quý tín dụng xã Dục Tú.

*(theo Giấy ủy quyền số 14 CV-QTD ngày 12/11/2018 của ông Lê Văn Túy).*

Có mặt tại phiên tòa

**2. Bị đơn:**

1. Ông **Phạm Văn T** - sinh năm 1971

2. Bà **Bùi Thị M** - sinh năm 1972 (vợ ông T)

3. Ông **Nguyễn Văn T** - sinh năm 1967

4. Bà **Đặng Thị M** - sinh năm 1970 (vợ ông T)

Đều trú tại: Thôn Đ, xã D, huyện Đ, Thành phố Hà Nội

Đều vắng mặt tại phiên tòa

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà **Ngô Thị Song T** - sinh năm 1978

2. Ông **Bùi Văn D** - sinh năm 1977 (chồng bà T)

Đều trú tại: Thôn Đ, xã D, huyện Đ, Thành phố Hà Nội

3. Ông **Nguyễn Văn T** - sinh năm 1967

4. Bà **Nguyễn Thị H** - sinh năm 1970 (vợ ông T)

5. Anh **Nguyễn Văn V** - sinh năm 1990 (con ông T bà H)

6. Anh **Nguyễn Văn B** - sinh năm 1993 (con ông T bà H)

7. Chị **Đương Thị T** - sinh năm 1998 (vợ anh B)

8. Cháu **Nguyễn Thị N** - sinh năm 2018 (con anh B, chị T)

Đều trú tại: Thôn Y, xã H, huyện S, Thành phố Hà Nội

(Anh B, chị T là người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Thị N).

Đều vắng mặt tại phiên tòa.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

### [1] **Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 19/8/2014 Quỹ tín dụng nhân dân xã D đã cùng vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Bùi Thị M ký kết Hợp đồng tín dụng số 12.1056/HĐTD, thể loại vay ngắn hạn. Theo hợp đồng này, Quỹ Tín dụng xã D đã giải ngân cho ông Phạm Văn T và bà Bùi Thị M vay 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng; Thời hạn vay: 12 tháng (kể từ ngày 19/8/2014 đến 19/8/2015); Lãi suất cho vay (trong hạn): 1%/tháng tại thời điểm giải ngân; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đang áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Mục đích vay: Bổ sung vốn mua sắt thép.

Ngày 20/8/2014 Quỹ tín dụng xã D đã cùng vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị M ký kết Hợp đồng tín dụng số 12.1055/HĐTD, thể loại vay ngắn hạn. Theo hợp đồng này, Quỹ Tín dụng xã D giải ngân cho ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị M vay 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng; Thời hạn vay: 12 tháng (kể từ ngày 20/8/2014 đến 20/8/2015); Lãi suất cho vay (trong hạn): 1%/tháng tại thời điểm giải ngân; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đang áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Mục đích vay: Bổ sung vốn mua sắt thép.

Để đảm bảo cho 02 khoản vay nêu trên, ngày 12/8/2014, ông Bùi Văn D và bà Ngô Thị Song T đã ký “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”, số công chứng: 746/TC/2014, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD với Quỹ tín dụng xã D tại Văn phòng công chứng Đông Anh, để bảo đảm cho các khoản vay trên của vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Bùi Thị M và vợ chồng ông Nguyễn Văn T bà Đặng Thị M. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” của thửa đất số 104, tờ bản đồ số 25 có diện tích là 500m<sup>2</sup> có địa chỉ tại thôn Y, xã H, huyện S, Thành phố Hà Nội, đã được Ủy ban nhân dân huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/7/2014, số bìa: BT 821796, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01184, mang tên bà Ngô Thị Song T. Việc thế chấp nêu trên đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện S, Thành phố Hà Nội ngày 13/8/2014.

Hết thời gian trả nợ theo 02 hợp đồng tín dụng nêu trên vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Bùi Thị M và vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị M không trả nợ cho Quỹ tín dụng xã D theo cam kết, Quỹ tín dụng xã D đã nhiều lần có các buổi làm việc

với ông Phạm Văn T, bà Bùi Thị M và vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị M để đốc thúc việc trả nợ. Sau khi Quỹ tín dụng xã D phát hành thông báo đòi nợ thì ngày 14/11/2016, ông Phạm Văn T, bà Bùi Thị M và vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị M cùng bà Ngô Thị Song T đã cam kết sẽ trả hết nợ gốc và nợ lãi cho Quỹ tín dụng vào ngày 14/5/2017. Tuy nhiên đến nay vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Bùi Thị M và vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị M ạm vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo 02 hợp đồng tín dụng nêu trên.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Bùi Thị M mới trả được 31.500.000 đồng tiền lãi trong hạn. Như vậy số tiền còn phải trả tính đến ngày 31/10/2017 là: Nợ gốc: 450.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 22.500.000 đồng; Nợ lãi quá hạn: 178.200.000 đồng; Tổng cộng là: 650.700.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị M mới trả được 31.500.000 đồng tiền lãi trong hạn. Như vậy số tiền còn phải trả tính đến ngày 31/10/2017 là: Nợ gốc: 450.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 22.500.000 đồng; Nợ lãi quá hạn: 177.975.000 đồng; Tổng cộng là: 650.475.000 đồng.

\* Tại phiên tòa, đại diện Quỹ tín dụng nhân dân xã D đề nghị Toà án nhân dân huyện Đông Anh giải quyết:

1. Yêu cầu vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Bùi Thị M phải trả tổng số tiền tính đến ngày 30/4/2019 là 775.800.000 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 450.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 22.500.000 đồng; Nợ lãi quá hạn: 303.300.000 đồng và tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng nêu trên.

2. Yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị M phải trả tổng số tiền tính đến ngày 30/4/2019 là 775.575.000 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 450.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 22.500.000 đồng; Nợ lãi quá hạn: 303.075.000 đồng và tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng nêu trên.

3. Trường hợp vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Bùi Thị M và vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị M không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hết 02 khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Quỹ tín dụng xã D, huyện Đ có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 25 diện tích là 500m<sup>2</sup> tại thôn Y, xã H, huyện S, Thành phố Hà Nội.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được ưu tiên thanh toán trước cho chủ sở hữu giá trị các tài sản gắn liền với đất. Số tiền còn lại được thanh toán nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân xã D theo thứ tự: trừ vào nợ gốc, tiếp đến trừ vào nợ lãi trong hạn và cuối cùng trừ vào nợ lãi quá hạn.

5. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Bùi Thị M và vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị M còn phải tiếp tục trả hết nợ.

[2] **Quan điểm của bị đơn:**

[2.1] Vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Bùi Thị M trình bày: Ông bà là cô, chú của

vợ chồng chị Ngô Thị Song T và anh Bùi Văn D. Do cần vốn làm ăn nên vợ chồng chị Ngô Thị Song T và anh Bùi Văn D đã nhờ vợ chồng ông bà đứng ra vay hộ số tiền 450.000.000 đồng. Sở dĩ vợ chồng ông bà đứng ra vay hộ vì vợ chồng chị T cũng đang có một khoản vay tại Quỹ tín dụng xã D, không thể vay tiếp được. Để đảm bảo cho khoản vay này thì chị T và anh D đã thế chấp thửa đất số 104, tờ bản đồ số 25 diện tích là 500m<sup>2</sup> có địa chỉ tại thôn Y, xã Hiền N, huyện S, Thành phố Hà Nội, đã được Ủy ban nhân dân huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 24/7/2014 cho chị T. Toàn bộ khoản vay này do vợ chồng chị Ngô Thị Song T và anh Bùi Văn D trực tiếp quản lý và sử dụng, ông bà không sử dụng đồng nào. Giữa ông bà và vợ chồng chị Ngô Thị Song T và anh Bùi Văn D không có văn bản nào thể hiện việc vay hộ tiền nêu trên tại Quỹ tín dụng xã D. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng thì chị T và anh D là người trực tiếp trả tiền lãi hàng tháng cho Quỹ tín dụng, còn trả bao nhiêu và trả như thế nào thì ông bà không rõ.

Nay ông Phạm Văn T, bà Bùi Thị M yêu cầu vợ chồng chị T, anh D phải có nghĩa vụ trực tiếp trả nợ cho Quỹ tín dụng xã D. Nếu anh D, chị T không trả nợ hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ theo yêu cầu của Quỹ Tín dụng xã D thì ông bà đề nghị phát mại tài sản của chị T và anh D đã thế chấp để thu hồi nợ cho Quỹ Tín Dụng theo quy định của pháp luật.

[2.2] Vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị M trình bày: Ông bà là cậu, mợ của vợ chồng chị Ngô Thị Song T và anh Bùi Văn D. Do cần vốn làm ăn nên vợ chồng chị T và anh D đã nhờ vợ chồng ông bà đứng ra vay hộ số tiền 450.000.000 đồng. Sở dĩ vợ chồng ông bà đứng ra vay hộ vì vợ chồng chị T cũng đang có một khoản vay tại Quỹ tín dụng xã D, không vay thêm được nữa. Để đảm bảo cho khoản vay này thì chị T và anh D đã thế chấp thửa đất số 104, tờ bản đồ số 25 diện tích 500m<sup>2</sup> có địa chỉ tại thôn Y, xã H, huyện S, Thành phố Hà Nội, đã được Ủy ban nhân dân huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/7/2014 cho chị Ngô Thị Song T. Toàn bộ khoản vay này do vợ chồng chị T và anh D trực tiếp quản lý và sử dụng, ông bà không sử dụng đồng nào. Giữa ông bà và vợ chồng chị T, anh D không có văn bản nào thể hiện việc vay hộ tiền tại Quỹ tín dụng xã D. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng thì chị T và anh D là người trực tiếp trả tiền lãi hàng tháng cho Quỹ tín dụng, còn trả bao nhiêu và trả như thế nào thì ông bà không rõ.

Nay ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị M yêu cầu vợ chồng chị Tr, anh D phải có nghĩa vụ trực tiếp trả nợ cho Quỹ tín dụng xã D. Nếu anh Duật, chị T không trả nợ hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ theo yêu cầu của Quỹ Tín dụng xã D thì ông bà đề nghị phát mại tài sản của chị T và anh D đã thế chấp để thu hồi nợ cho Quỹ Tín Dụng theo quy định của pháp luật.

### [3] ***Quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:***

[3.1] Chị Ngô Thị Song T và anh Bùi Văn D trình bày: Khoảng tháng 8/2014 do cần vốn để làm ăn nên anh chị có nhờ vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Bùi Thị M và vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị M (là chú thím và cậu mợ của mình) đứng

ra vay vốn tại Quỹ tín dụng xã D, huyện Đ theo 02 hợp đồng tín dụng ngày 19 và ngày 20/8/2014. Để đảm bảo cho 02 khoản vay theo 02 hợp đồng tín dụng nêu trên thì vợ chồng anh chị đã thế chấp thửa đất số 104, tờ bản đồ số 25 diện tích 500m<sup>2</sup> có địa chỉ tại thôn Y, xã H, huyện S, Thành phố Hà Nội, đã được Ủy ban nhân dân huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/7/2014 cho chị Ngô Thị Song T. Sở dĩ vợ chồng anh chị nhờ người thân đứng tên vay hộ vì vợ chồng đã có một khoản vay tại Quỹ tín dụng xã D.

Tổng 02 khoản vay tại Quỹ tín dụng lần này theo 02 hợp đồng tín dụng nêu trên là 900.000.000 đồng vợ chồng anh chị sử dụng toàn bộ, vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Bùi Thị M và vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị M không sử dụng đồng nào, nên anh D và chị T nhận trách nhiệm trực tiếp trả toàn bộ số tiền nợ gốc là 900.000.000 đồng và các khoản lãi phát sinh của 02 hợp đồng tín dụng nêu trên theo yêu cầu của Quỹ tín dụng xã D thay cho nghĩa vụ của vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Bùi Thị M và vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị M.

Nay do điều kiện kinh tế khó khăn, nên anh D và chị T đề nghị Quỹ tín dụng xã D tạo điều kiện cho anh chị được trả dần mỗi tháng 2.000.000 đồng.

[3.2] Quan điểm của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H: Ông bà là chủ sử dụng của thửa đất số 104, tờ bản đồ số 25 có diện tích là 500m<sup>2</sup> tại thôn Y, xã H, huyện S, Thành phố Hà Nội. Nguồn gốc của thửa đất này do của cha ông để lại. Năm 2008 Ủy ban nhân dân huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất trên cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn T.

Năm 2010 anh Mai Thanh T - sinh năm 1985 quê ở Tuyên Quang là bạn của em rể ông có hỏi mượn “sổ đỏ” của gia đình ông để thế chấp Ngân hàng vay tiền, do tin tưởng nên gia đình ông đã đồng ý. Sau khi hai bên lập văn bản “Hợp đồng thuê mượn tài sản” ngày 23/7/2010 thì anh T có cho ông vay 50.000.000 đồng. Do tin tưởng và không hiểu biết pháp luật nên sau khi đồng ý cho anh T mượn “sổ đỏ” thì gia đình ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 25 có diện tích là 500m<sup>2</sup> tại thôn Y, xã H, huyện S, Thành phố Hà Nội cho anh T cùng ngày 23/7/2010. Ngày 31/7/2010 anh T có viết bản cam kết là nếu gia đình ông trả số tiền 50.000.000 đồng đã vay thì anh T sẽ trả lại gia đình ông “Sổ đỏ” trong thời gian sớm nhất. Tuy là ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng gia đình ông vẫn nghĩ là có giấy mượn “sổ đỏ” và bản cam kết của anh T thì gia đình ông vẫn không sợ mất nhà đất.

Nay Quỹ tín dụng xã D, huyện Đ khởi kiện yêu cầu anh D, chị T về việc phải trả nợ gốc là 900.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh, nếu họ không trả được thì phát mại tài sản đã thế chấp là thửa đất số 104, tờ bản đồ số 25 có diện tích là 500m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại thôn Y, xã H, huyện S, Thành phố Hà Nội, thì gia đình ông bà không nhất trí vì đó là tài sản của gia đình ông bà, không liên quan đến khoản vay của vợ chồng chị T anh D.

[3.3] Quan điểm của anh Nguyễn Văn B, chị Dương Thị T: nhất trí với ý kiến quan điểm của ông T bà H.

[3.4] Quan điểm của anh Nguyễn Văn V: nhà đất hiện gia đình anh đang ở là

của gia đình anh, không bán cho ai, không vay nợ ai nên không ai có quyền lấy đất của gia đình và anh không có ý kiến gì khác.

[4] Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật Tổ tụng dân sự của người tham gia tố tụng, của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử, đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng xã D, huyện Đ.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án; căn cứ kết quả thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa; căn cứ việc hỏi tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận công khai tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định:

#### [1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật:

Quỹ tín dụng xã D có đăng ký kinh doanh số 0101396887 do Sở Kế hoạch đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 18/9/2002, thay đổi lần thứ 5 ngày 11/4/2016, địa chỉ trụ sở tại: Khu Trung tâm xã D, huyện Đ, Thành phố Hà Nội do ông Lê Văn T - Chủ tịch Hội đồng quản trị là người đại diện theo pháp luật cùng với vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Bùi Thị M và vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị M là các chủ hộ kinh doanh đã ký kết các hợp đồng tín dụng để vay tiền nhằm mục đích bổ sung vốn kinh doanh (mua sắt thép). Ông Phạm Văn T, bà Bùi Thị M và vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị M đều cư trú tại thôn Đ, xã D, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

Như vậy, các bên đều đủ tư cách và có quyền ký kết, thực hiện các hợp đồng kinh doanh thương mại và tham gia tố tụng để giải quyết tranh chấp phát sinh từ các hợp đồng đã ký kết. Tòa án nhân dân huyện Đông Anh thụ lý và giải quyết vụ án là có căn cứ và phù hợp quy định tại Điều 30, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

#### [2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự:

Tòa án nhân dân huyện Đông Anh đã tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa cho các đương sự, nhưng vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Bùi Thị M và vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị M có đơn xin xét xử vắng mặt; Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn B, chị Dương Thị T, chị Ngô Thị Song T và anh Bùi Văn D vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do.

Do vậy Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên là đúng quy định tại khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

#### [3] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Quỹ tín dụng xã D, huyện Đ yêu cầu:

[3.1] Yêu cầu vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Bùi Thị M phải trả tổng số tiền tính đến ngày 30/4/2019 là 775.800.000 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 450.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 22.500.000 đồng; Nợ lãi quá hạn: 303.300.000 đồng và tiền lãi phát

sinh theo mức lãi suất quá hạn trong hợp đồng tín dụng số 12.1056/HĐTD ngày 19/8/2014 kể từ ngày 01/5/2019 cho đến khi trả hết các khoản nợ.

[3.2] Yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị M phải trả tổng số tiền tính đến ngày 30/4/2019 là 775.575.000 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 450.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 22.500.000 đồng; Nợ lãi quá hạn: 303.075.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn trong hợp đồng tín dụng số 12.1055/HĐTD ngày 20/8/2014 kể từ ngày 01/5/2019 cho đến khi trả hết các khoản nợ.

Xét các yêu cầu trên của Quỹ tín dụng nhân dân xã D hoàn toàn phù hợp với cách tính tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn theo các hợp đồng tín dụng; Phù hợp với quy định của Luật Các tổ chức tín dụng và phù hợp với Điều 474 của Bộ luật dân sự, nên yêu cầu này của Quỹ tín dụng xã D, huyện Đ được chấp nhận.

**[4] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất:**

[4.1] Thửa đất số 104, tờ bản đồ số 25 có diện tích là 500m<sup>2</sup> tại thôn Y, xã H, huyện S, Thành phố Hà Nội đã được Ủy ban nhân dân huyện S, Thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 239939, số vào sổ H00113 ngày 09/10/2008 cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H.

Ngày 23/7/2010, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho anh Mai Thanh T theo hợp đồng chuyển nhượng số công chứng: 321/2010/CNQSDĐ lập tại Văn phòng công chứng số 5 Thành phố Hà Nội. Ngày 25/8/2010 anh Mai Thanh T đã làm thủ tục hiệu chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh S.

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H cho rằng: Việc hộ gia đình ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 25 diện tích là 500m<sup>2</sup> tại thôn Y, xã H, huyện S, Thành phố Hà Nội, nhằm mục đích vay của anh T 50.000.000 đồng. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì hai bên có lập văn bản “Hợp đồng thuê mượn tài sản” và sau khi đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh T có viết bản cam kết với nội dung khi ông T bà H trả đủ 50.000.000 đồng thì anh T sẽ trả lại “sổ đỏ” trong thời gian sớm nhất. Tòa án đã thông báo yêu cầu ông T, bà H cung cấp các tài liệu chứng cứ như ông bà đã trình bày, nhưng ông T, bà H không cung cấp. Mặt khác Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng ông T, bà H và các con của ông bà đều không đến Tòa án làm việc nên không có căn cứ để xem xét tính pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình ông Nguyễn Văn T với ông Mai Thanh T.

[4.2] Ngày 16/11/2011 ông Mai Thanh T đã chuyển nhượng lại cho bà Phạm Thị Hương G toàn bộ quyền sử dụng đất của thửa đất số 104, tờ bản đồ số 25 diện tích là 500m<sup>2</sup> tại thôn Y, xã H, huyện S, Thành phố Hà Nội theo hợp đồng công chứng số 7718/2011/HĐCNQSDĐ lập tại Văn phòng Công chứng Gia Lâm. Ngày 07/3/2012 bà Phạm Thị Hương G đã được Ủy ban nhân dân huyện S, Thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

[4.3] Ngày 11/7/2014 bà Phạm Thị Hương G đã chuyển nhượng lại cho bà Ngô Thị Song T toàn bộ quyền sử dụng đất của thửa đất số 104, tờ bản đồ số 25 diện tích là

500m<sup>2</sup> tại thôn Y, xã H, huyện S, Thành phố Hà Nội theo hợp đồng công chứng số 669/2014/ HĐCN lập tại Văn phòng Công chứng An Cường, Thành phố Hà Nội. Ngày 24/7/2014 bà Ngô Thị Song T đã được Ủy ban nhân dân huyện S, Thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Xét thấy việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Mai Thanh T, bà Phạm Thị Hương G và bà Ngô Thị Song T là ngay tình, hợp pháp. Trong quá trình làm thủ tục sang tên đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 25 diện tích 500m<sup>2</sup> tại thôn Y, xã H, huyện S, Thành phố Hà Nội từ ông T, bà H sang ông T; từ ông T sang bà G và từ bà G sang bà T thì Ủy ban nhân dân huyện S, Thành phố Hà Nội không nhận được bất kỳ khiếu nại nào. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T, bà G và bà T đều đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

Bà Nguyễn Thị Song T và ông Bùi Tiến D đã thế chấp thửa đất trên để đảm bảo cho các khoản vay của ông Phạm Văn T, bà Bùi Thị M, ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị M tại Quỹ tín dụng nhân dân xã D, huyện Đ. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, có số công chứng: 764//TC/2014; Quyền số: 02/TP/CC - SCC/HĐGD ký ngày 12/8/2014 tại Văn phòng công chứng Đông Anh, thành phố Hà Nội và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh S ngày 13/8/2014 theo đúng quy định tại Điều 298 Bộ luật dân sự, do vậy hợp đồng thế chấp tài sản có hiệu lực pháp luật thi hành đối với các bên tham gia ký kết.

Theo quy định tại Điều 299 và Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015 thì kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Phạm Văn T, bà Bùi Thị M và vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị M không trả đủ các khoản nợ nêu trên thì Quỹ tín dụng xã D, huyện Đ có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 25 diện tích là 500m<sup>2</sup> tại thôn Y, xã H, huyện S, Thành phố Hà Nội.

Tại Điều 2 của Hợp đồng thế chấp đã được công chứng số: 764//TC/2014; Quyền số: 02/TP/CC - SCC/HĐGD ký ngày 12/8/2014 tại Văn phòng công chứng Đ, thành phố Hà Nội, có nội dung:

“ Điều 2. Tài sản thế chấp

Quyền sử dụng đất theo “***Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất***” số bìa ***BT 821796, .....***” Điều này thể hiện bà Ngô Thị Song T và ông Bùi Văn D chỉ thế chấp quyền sử dụng đất, không thế chấp tài sản gắn liền với đất. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/10/2018 cũng như Biên bản xác minh ngày 19/3/2019 thể hiện các tài sản gắn liền với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 25 có diện tích là 500m<sup>2</sup> tại thôn Y, xã H, huyện S, Thành phố Hà Nội là do gia đình ông T, bà H xây dựng và gia đình ông T bà H sử dụng liên tục từ trước đến nay, không có ai khác.

Điều này thể hiện các tài sản có trên đất thuộc sở hữu của hộ gia đình ông T, bà H. Tại phiên tòa, đại diện Quỹ tín dụng xã D, huyện Đ cũng đề nghị: “Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được ưu tiên *thanh toán trước cho chủ sở hữu các tài sản gắn liền với đất*. Số tiền còn lại được thanh toán nợ cho Quỹ tín dụng



nhân dân xã D theo thứ tự: trừ vào nợ gốc, tiếp đến trừ vào nợ lãi trong hạn và cuối cùng trừ vào nợ lãi quá hạn”

Do vậy tổng số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được ưu tiên thanh toán trước cho chủ sở hữu các tài sản gắn liền với đất là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Số tiền còn lại được xử lý theo thứ tự sau: Được trừ vào nợ gốc, tiếp đến trừ vào nợ lãi trong hạn và cuối cùng sẽ trừ vào nợ lãi quá hạn theo yêu cầu của Quỹ tín dụng xã D, huyện Đ.

Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả hết các khoản nợ cho Quỹ tín dụng xã D, thì vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Bùi Thị M và vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị M còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Quỹ tín dụng xã D.

**[5] Về án phí kinh doanh thương mại:**

Do yêu cầu của Quỹ tín dụng xã D được chấp nhận nên vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Bùi Thị M và vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị M phải chịu toàn bộ án phí theo quy định của pháp luật, cụ thể như sau:

- Ông Phạm Văn T, bà Bùi Thị M liên đới phải chịu: 20.000.000 đồng + 4% (775.800.000 đồng - 400.000.000 đồng) = 35.032.000 đồng.

- Ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị M liên đới phải chịu: 20.000.000 đồng + 4% (775.575.000 đồng - 400.000.000 đồng) = 35.023.000 đồng.

- Trả lại cho Quỹ tín dụng xã D số tiền tạm ứng án phí 25.517.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016/0001597 ngày 05/7/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

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

Vì các lẽ trên,

**QUYẾT ĐỊNH**

*Căn cứ vào:*

- Điều 299; Điều 323; Điều 466; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Luật Các tổ chức tín dụng.

- Khoản 1 Điều 30; Điểm b khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 144; Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

**Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân xã D, huyện Đ, Thành phố Hà Nội đối với vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Bùi Thị M và vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị M.

2. Xác định vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Bùi Thị M còn nợ Quỹ tín dụng nhân dân xã D tổng số tiền tính đến hết ngày 30/4/2019 là 775.800.000 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 450.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 22.500.000 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 303.300.000 đồng.

3. Xác định vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị M còn nợ Quỹ tín dụng nhân dân xã D tổng số tiền tính đến hết ngày 30/4/2019 là 775.575.000 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 450.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 22.500.000 đồng; Nợ lãi quá hạn: 303.075.000 đồng.

4. Buộc vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Bùi Thị M thanh toán cho Quỹ tín dụng nhân dân xã D tổng số tiền tính đến hết ngày 30/4/2019 là 775.800.000 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 450.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 22.500.000 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 303.300.000 đồng và tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 12.1056/HĐTD ngày 19/8/2014 kể từ ngày 01/5/2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ.

5. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị M thanh toán cho Quỹ tín dụng nhân dân xã D tổng số tiền tính đến hết ngày 30/4/2019 là 775.575.000 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 450.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 22.500.000 đồng; Nợ lãi quá hạn: 303.075.000 đồng và tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 12.1055/HĐTD ngày 20/8/2014 kể từ ngày 01/5/2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Bùi Thị M và vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị M không trả đủ các khoản nợ nêu trên thì Quỹ tín dụng nhân dân xã D có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 25 diện tích là 500m<sup>2</sup> tại thôn Y, xã H, huyện S, Thành phố Hà Nội, đã được Ủy ban nhân dân huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/7/2014, số bìa: BT 821796, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01184 cho bà Ngô Thị Song T.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được ưu tiên thanh toán trước về giá trị của các tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị H. Số tiền còn lại được thực hiện thanh toán cho nghĩa vụ trả nợ của vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Bùi Thị M và vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị M đối với Quỹ tín dụng nhân dân xã D theo thứ tự: Trừ vào nợ gốc, nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả hết các khoản nợ cho Quỹ tín dụng xã D, thì vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Bùi Thị M và vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị M còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Quỹ tín dụng xã D theo các hợp đồng tín dụng đã ký.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 của Luật thi hành án dân sự.

5. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Ông Phạm Văn T, bà Bùi Thị M liên đới phải chịu: 35.032.000 đồng.

- Ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị M liên đới phải chịu: 35.023.000 đồng đồng.

- Hoàn trả Quỹ tín dụng nhân dân xã D, huyện Đ số tiền tạm ứng án phí 25.517.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016/0001597 ngày 05/7/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

6. Về quyền kháng cáo:

- Quỹ tín dụng nhân dân xã D có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ông Phạm Văn T, bà Bùi Thị M, ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị M, Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn V, anh Nguyễn Văn B, chị Dương Thị T, chị Ngô Thị Song T và anh Bùi Văn D có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

**Nơi nhận:**

- VKSND Đông Anh;

- TAND TP. Hà Nội;

- THADS huyện Đông Anh;

- Dương sự;

- Lưu hồ sơ vụ án.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

***Nguyễn Phi Hùng***