

Bản án số: 27/2021/DS-ST

Ngày 09-3-2021

V/v: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng*

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN K, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Quang Dũng

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Quang Hiến

Ông Lê Công Đoàn

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện K, thành phố Hà Nội.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Ánh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 09-3-2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện K, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 142/2020/TLST-DS ngày 09-11-2020 về việc: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2021/QĐXXST-DS ngày 14-01-2021 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 05/2021/TB-TA ngày 18/02/2021, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ngân hàng G (viết tắt là G)

Địa chỉ: Số đường , phường, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ti - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Minh N - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh K. (Theo văn bản ủy quyền số 2965/QĐ-NHN<sub>o</sub>-PC ngày 17/12/2019 của Tổng Giám đốc G).

Người đại diện theo ủy quyền lại: Bà Lê Thị H - Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng sản xuất và cá nhân - Chi nhánh G K. (Theo Giấy ủy quyền số 622/NHN<sub>o</sub>.GL-KHHSX&CN ngày 10/9/2020 của Giám đốc G - Chi nhánh K).

*(Bà Hoàng có mặt tại phiên tòa)*

- Bị đơn:** 1. Bà Lê Thị Việt H, sinh năm 1973  
2. Ông Trần Quang Ánh, sinh năm 1972

Cùng ĐKHKTT và nơi ở: Lô 5, Tổ 51, phường T, quận M, thành phố Hà Nội; (Bà H và ông D vắng mặt).

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1973; nơi ĐKHKTT và nơi ở: Lô A5, Tổ 51, phường T, quận M, thành phố Hà Nội; (Bà R vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện ngày 20-8-2020 của Nguyên đơn là G và các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày:*

Ngày 17-10-2013, Ngân hàng G - Chi nhD K (Sau đây gọi tắt là AgribBank Chi nhD K) và bà Lê Thị Việt H đã ký Hợp đồng tín dụng số 3120-LAV-201301030 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng tín dụng). Theo đó, G Chi nhD K đã cho bà Lê Thị Việt H vay số tiền 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng) với mục đích sử dụng là: Vay bù đắp xây mới nhà ở 05 tầng 01 tum và mua sắm trang thiết bị nội thất tại địa chỉ số 8, Tổ 51, Phường T, quận M, thành phố Hà Nội. Bà H nhận vốn vay từng lần tại Hợp đồng tín dụng số 3120-LAV-201301030 ngày 17 tháng 10 năm 2013 như sau: Hợp đồng tín dụng số 3120-LAV-201301030 ngày 17 tháng 10 năm 2013, thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng, số tiền vay vốn: 1.400.000.000 đồng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là Giá trị Quyền sử dụng đất ở theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 493750, Số vào sổ cấp GCN: CH00353 do UBND huyện S, thành phố Hà Nội cấp ngày 09/04/2011 mang tên bà Nguyễn Thị R. Cụ thể như sau:

- Thừa đất:
- + *Thửa đất số:* 155a; *tờ bản đồ số:* 08
- + *Địa chỉ:* Thôn V, Xã Q, huyện S, thành phố Hà Nội;
- + *Diện tích:* 400m<sup>2</sup> (*Bằng chữ:* Bốn trăm mét vuông);
- + *Hình thức sử dụng:* Riêng: 400m<sup>2</sup>; Chung: Không;
- + *Mục đích sử dụng:* Đất ở;
- + *Thời hạn sử dụng:* Lâu dài;

+ *Nguồn gốc sử dụng*: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Hoàng Văn Hồng và bà Vũ Thị Trọn theo HĐCN lập ngày 30/3/2011 tại Phòng công chứng số 9, thành phố Hà Nội.

- Nhà ở: Chưa chứng nhận quyền sở hữu;- Công trình xây dựng khác: Chưa chứng nhận quyền sở hữu;

- Rừng sản xuất là rừng trồng: Chưa chứng nhận quyền sở hữu;

- Cây lâu năm: Chưa chứng nhận quyền sở hữu;

- Ghi chú: Cấp đổi từ GCNQSDĐ số AĐ 566792, số vào sổ H00677, do UBND huyện S cấp ngày 5/9/2008.

*ĐD giá khái quát*: Tài sản có khả năng chuyển nhượng dễ dàng, đất không có tranh chấp. Tổng giá trị tài sản bảo đảm: 2.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ đồng).

- Tài sản được thế chấp bằng Hợp đồng thế chấp số công chứng: 001523/2012/HĐTC ký ngày 24-9-2012 giữa các bên tại Văn phòng công chứng Hùng Vương. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện S, thành phố Hà Nội ngày 24-9-2012.

- Tình trạng tài sản bảo đảm: Không thay đổi so với thời điểm định giá.

Đến nay, Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. G Chi nhD K đã nhiều lần làm việc trực tiếp và/hoặc có văn bản yêu cầu bà Lê Thị Việt H thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên theo Hợp đồng tín dụng số 3120-LAV-201301030 ngày 17/10/2013, yêu cầu bà Nguyễn Thị R thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 001523/2012/HĐTC ký ngày 24/9/2012 giữa các bên tại Văn phòng công chứng Hùng Vương. Tuy nhiên, tính đến nay bà Lê Thị Việt H vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi cho G, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với G, cố tình không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không phối hợp xử lý tài sản bảo đảm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của G gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của G. Trường hợp Bị đơn không trả được số nợ gốc và nợ lãi trên thì G đề nghị Tòa án nhân dân huyện K tuyên buộc như sau:

1. Buộc bà Lê Thị Việt H và ông Trần Quang D phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho G toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến hết ngày 09/3/2021 là: 2.816.629.315 đồng, trong đó:

- Nợ gốc: 1.400.000.000 đồng;

- Nợ lãi trong hạn: 1.065.208.219 đồng;

- Nợ lãi quá hạn: 319.777.260 đồng.

2. Tuyên buộc bà Lê Thị Việt H và ông Trần Quang D phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 3120-LAV-201301030 ngày 17 tháng 10 năm 2013, kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án ra bản án/quyết định cho đến ngày thực tế bà Lê Thị Việt H và ông Trần Quang D trả hết nợ gốc cho G;

3. Trường hợp bà Lê Thị Việt H và ông Trần Quang D không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật: Quyền sử dụng đất ở theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 493750, Số vào sổ cấp GCN: CH00353 do UBND huyện S thành phố Hà Nội cấp ngày 09/04/2011 mang tên bà Nguyễn Thị R theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 001523/2012/HĐTC ký ngày 24/9/2012 giữa các bên tại Văn phòng công chứng Hùng Vương.

4. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho G thì G có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Lê Thị Việt H và ông Trần Quang D để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

*\* Bị đơn là bà Lê Thị Việt H và ông Trần Quang Ánh; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị R: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh tại địa chỉ nơi cư trú cuối cùng của bà H - ông Ánh và bà R. Tuy nhiên, bà H - ông Ánh và bà R không còn sinh sống tại địa phương. Do vậy, Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng bằng hình thức niêm yết công khai các văn bản tố tụng và đăng Thông báo công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng nhưng bà H - ông Ánh và bà R không đến Tòa án làm việc, trình bày lời khai.*

*\* Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như đã trình bày ở trên. Về số tiền nợ, buộc bà H và ông D phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến hết ngày 09-3-2021 là 2.816.629.315, trong đó:*

- Nợ gốc: 1.400.000.000 đồng;
- Nợ lãi trong hạn: 1.086.304.110 đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 330.325.205 đồng.

*\* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện K phát biểu quan điểm về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự và quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:*

- Tòa án nhân dân huyện K đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

+ Thẩm phán lập hồ sơ, xác minh, thu thập chứng cứ, tiến hành giao các văn bản tố tụng và tiến hành các trình tự, thủ tục đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng tại phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Nguyên đơn đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng đúng các quy định của pháp luật. Bị đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan không đến Tòa án vi phạm nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của G đối với bà Lê Thị Việt H và ông Trần Quang D.

+ Về án phí: Vụ án thụ lý ngày 09-11-2020 nên áp dụng Nghị quyết số 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội để giải quyết.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

- Về tố tụng:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: G khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bị đơn là bà Lê Thị Việt H và ông Trần Quang D có địa chỉ trụ sở trên địa bàn quận M, Hà Nội. Tuy nhiên, quá trình khởi kiện, G lựa chọn Tòa án nhân dân huyện K là nơi có trụ sở của G - Chi nhánh K để giải quyết vụ án là phù hợp với thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 3120-LAV-201301030 ngày 17-10-2013 và điểm b khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Tòa án nhân dân huyện K, thành phố Hà Nội có thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa hôm nay thể hiện: Tranh chấp giữa G với H và ông D về Hợp đồng tín dụng với mục đích: Cho vay để bù đắp xây mới nhà ở 5 tầng 1 tum và mua sắm trang thiết bị nội thất gia đình là tranh chấp là tranh chấp về hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về tư cách tham gia tố tụng: Theo quy định tại Điều 68 của Bộ luật Tố tụng Dân sự thì: G có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự nên là nguyên đơn. Bà Lê Thị Việt H và ông Trần Quang D là người bị kiện nên là bị đơn. Bà Nguyễn Thị R là người thế chấp tài sản của mình để bảo đảm cho khoản vay của bà Lê Thị Việt H tại G nên là người có quyền và nghĩa vụ liên quan.

[4] Về việc xét xử vắng mặt các đương sự: Bà H, ông D, bà R đã được Tòa án nhân dân huyện K tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng đều không có mặt tại Tòa án để làm việc. Tòa án đã tiến hành thông báo tìm kiếm trên các phương tiện thông tin đại chúng nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án nhân dân huyện K tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là có căn cứ.

- Về nội dung yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

[5] Việc ký kết hợp đồng: Ngày 17-10-2013, Ngân hàng G - Chi nhD K và bà Lê Thị Việt H đã ký Hợp đồng tín dụng số 3120-LAV-201301030. Theo đó, G - Chi nhD K đã cho bà Lê Thị Việt H vay số tiền 1.400.000.000 đồng với mục đích sử dụng là: Cho vay bù đắp xây mới nhà ở 05 tầng 01 tum và mua sắm trang thiết bị nội thất tại địa chỉ số 8, Tổ 51, Phường T, quận M, thành phố Hà Nội. Ông Trần Quang D là chồng bà H cùng ký Giấy đề nghị kiêm phương án vay vốn nhu cầu đời sống có xác nhận của Công ty cổ phần tập đoàn Thạch Bàn ngày 01-10-2013. Số tiền vay vốn theo thỏa thuận của hai bên là: 1.400.000.000 đồng, thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng.

[6] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng tín dụng: Người tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội phù hợp với quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 17 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (Ban hành theo Quyết định số: 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31-12-2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam). Về hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Về nội dung của hợp đồng: Các điều khoản của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực đối với các bên về quyền, nghĩa vụ và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng.

[7] Về việc thực hiện hợp đồng của các bên: Hội đồng xét xử thấy rằng, sau khi các bên ký kết Hợp đồng tín dụng, G - Chi nhD K đã thực hiện việc giải ngân cho bà Lê Thị Việt H. Hai bên không có thắc mắc gì về các nội dung và điều khoản của Hợp đồng cũng như việc giải ngân số tiền vay. Bà H đã nhận đủ số tiền vay, cũng đã thanh toán cho Ngân hàng được một phần tiền lãi nhưng không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của mình, vi phạm hợp đồng. Vì vậy, G khởi kiện yêu cầu buộc bà H và chồng là ông D phải trả nợ gốc và lãi phát sinh là có căn cứ và đúng pháp luật nên cần chấp nhận. Theo người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thì: Bị đơn mới thanh toán trả cho nguyên đơn 21.000.000 đồng tiền lãi vào ngày 06-12-2013 và chưa trả được khoản nợ

gốc nào. Nguyên đơn giao nộp căn cứ chứng minh là bảng kê chi tiết nợ gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết tính từ thời điểm giải ngân.

Xét các chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp phù hợp với nhau, phù hợp với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn, căn cứ khoản 1 Điều 474 của Bộ luật Dân sự 2005 và khoản 2 Điều 6 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc buộc Bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn nợ gốc là: 1.400.000.000 đồng là có căn cứ.

Về yêu cầu trả nợ lãi: Xét sự thỏa thuận về mức lãi suất vay của các bên là phù hợp với quy định tại Điều 11 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng. Để chứng minh cho yêu cầu của mình, nguyên đơn cung cấp bảng tính lãi theo sự thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tín dụng, phù hợp với chính sách lãi suất của G trong từng thời kỳ. Dư nợ gốc tính lãi phù hợp với tập sao kê giao dịch tài khoản vay. Như vậy, bảng tính lãi là có căn cứ nên được chấp nhận. Đối chiếu bảng tính lãi với tập sao kê giao dịch tài khoản vay xác định: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán khoản tiền nợ lãi (*tạm tính đến hết ngày 09-3-2021*) bao gồm: Nợ lãi trong hạn: 1.086.304.110 đồng; nợ lãi quá hạn: 330.325.205 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn là bà Lê Thị Việt H và ông Trần Quang D phải có nghĩa vụ trả số tiền còn nợ cho G (*tạm tính đến hết ngày 09-3-2021*) là: 2.816.629.315, trong đó:

- Nợ gốc: 1.400.000.000 đồng;
- Nợ lãi trong hạn: 1.086.304.110 đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 330.325.205 đồng.

[8] Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Theo Án lệ số: 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 12/2013/KDTM-GĐT ngày 16/5/2013 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của ChD án Tòa án nhân dân tối cao thì: “*Đối với các khoản tiền vay của Ngân hàng, tổ chức tín dụng, ngoài khoản tiền nợ gốc, lãi vay trong hạn, lãi vay quá hạn, phí mà khách hàng vay phải thanh toán cho bên cho vay theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày xét xử sơ thẩm, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng 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”.* Hội đồng xét xử xét thấy tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ. Vì vậy, Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ số: 08/2016/AL ngày 17/10/2016 Tòa án nhân dân Tối cao để xác định nghĩa vụ chậm thi hành án là có căn cứ và phù hợp với pháp luật.

[9] Về tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho các khoản vay trong hợp đồng tín dụng trên, giữa G - Chi nhD K, bà Lê Thị Việt H, ông Trần Quang D và Nguyễn Thị R đã ký kết Hợp đồng thế chấp số công chứng 001523/2012/HĐTC. Quyền số 05/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 24/9/2012 lập tại Văn phòng công chứng Hùng Vương. Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất - tại thửa số 155a, tờ bản đồ số 8, diện tích 400m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: Thôn Xuân Lễ, xã Q, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị R (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 493750 do UBND huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội cấp ngày 09/4/2011). Việc thế chấp tài sản trên đã được đăng ký bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện S, thành phố Hà Nội ngày 24-9-2012.

Xét thấy Hợp đồng thế chấp tài sản trên đã được thỏa thuận, ký kết trên cơ sở tự định đoạt của những người có thẩm quyền, mục đích và nội dung thỏa thuận phù hợp với đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng thế chấp đã được chứng thực của cơ quan công chứng và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định tại các Điều 122, 124, 318, 319, 323, 342, 343, 715, 716, 717, 719 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 167 của Luật Đất đai; khoản 1 Điều 4, khoản 2 Điều 10 của Nghị định số: 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; khoản 2 Điều 1 của Nghị định số: 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số: 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Do vậy, Hợp đồng thế chấp đã có hiệu lực, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng. Theo hợp đồng thế chấp tài sản đã ký giữa các bên thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Tòa án nhân dân huyện K đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp thể hiện: Không có nhà và các công trình kiến trúc khác trên đất; diện tích thửa đất là 367.1m<sup>2</sup> (thiếu so với diện tích đất được công nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 32.9m<sup>2</sup>. Theo UBND xã Q, huyện S cung cấp: Việc thừa đất giảm diện tích so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do quá trình chuyển nhượng giữa hộ gia đình ông Hoàng Văn Hồng với bà Nguyễn Thị R không thuê công ty đo đạc để đo hồ sơ kỹ thuật thửa đất theo



đúng hiện trạng sử dụng mà chỉ chuyển nhượng theo diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 400m<sup>2</sup>, sơ đồ thửa đất trong Giấy chứng nhận không thể hiện kích thước cạnh thửa. Hiện nay, thửa đất có tường bao xung quanh, ranh giới sử dụng rõ ràng, không có tranh chấp gì với các hộ xung quanh.

Nay, G yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên và tổ chức phát mại tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ trong trường hợp bà H và ông D không trả được nợ cho Ngân hàng và nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông D và bà H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho G là có căn cứ và phù hợp với quy định tại các Điều 299, 355, 721 của Bộ luật Dân sự 2005 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Khi kê biên phát mại quyền sử dụng đất đã thế chấp trên thì việc xử lý các tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo khoản 3 Điều 19 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22.02.2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29.12.2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Việc xử lý tài sản thế chấp phải tiến hành theo đúng thỏa thuận về xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Nếu số tiền phát mại khối tài sản trên còn dư so với số tiền phải thanh toán thì Ngân hàng phải trả lại số tiền dư đó cho bà R. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà H và ông D vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng G.

Những người có Hộ khẩu thường trú và đang sinh sống trên tài sản thế chấp có nghĩa vụ bàn giao tài sản thế chấp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc kê biên, phát mại tài sản theo quy định của pháp luật.

Do đó, trong trường hợp bà Lê Thị Việt H và ông Trần Quang D không thực hiện nghĩa vụ trả khoản nợ trên hoặc trả nợ không đầy đủ thì bà Nguyễn Thị R phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay. Nếu Nguyễn Thị R không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay thì Ngân hàng G có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

[10] Quan điểm và ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện K tham gia phiên tòa là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[11] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí DSST theo quy định tại Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của UBTV Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[12] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 147; khoản 2 Điều 244; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 122, 124, 299, 318, 319, 323, 342, 343, 471, 473, 474, 476, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721 Bộ luật Dân sự 2005;

- Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai;

- Căn cứ các Điều 51, 56, 58, 59, 60 91, 98 Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ khoản 1 Điều 4, khoản 2 Điều 10 Nghị định số: 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và khoản 2 Điều 1 Nghị định số: 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số: 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

- Căn cứ Quyết định số: 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31-12-2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;

- Căn cứ Án lệ số: 08/2016/AL, được công bố theo Quyết định số: 698/QĐ-CA ngày 17-10-2016 của ChD án Tòa án nhân dân Tối cao;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của UBTV Quốc hội quy định 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 Ngân hàng G đối với bà Lê Thị Việt H và ông Trần Quang D.

2- Buộc bà Lê Thị Việt H và ông Trần Quang D phải thanh toán cho Ngân hàng G theo Hợp đồng tín dụng số 3120-LAV-201301030 và phụ lục hợp đồng ngày 17/10/2013 số tiền (tạm tính đến hết ngày 09-3-2021) là: 2.816.629.315, trong đó:

- Nợ gốc: 1.400.000.000 đồng;

- Nợ lãi trong hạn: 1.086.304.110 đồng;

- Nợ lãi quá hạn: 330.325.205 đồng.

3- Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà

các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. 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.

4- Trong trường hợp bà Lê Thị Việt H và ông Trần Quang D không thực hiện nghĩa vụ trả khoản nợ trên hoặc trả nợ không đầy đủ thì bà Nguyễn Thị R phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay. Nếu Nguyễn Thị R không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay thì Ngân hàng G có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất - tại thửa số 155a, tờ bản đồ số 8, diện tích 400m<sup>2</sup> (diện tích theo hiện trạng là 367.1m<sup>2</sup>), tại địa chỉ: Thôn Xuân Lễ, xã Q, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu, sử dụng đứng tên bà Nguyễn Thị R (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 493750 do UBND huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội cấp ngày 09/4/2011).

Khi kê biên phát mại quyền sử dụng đất đã thế chấp trên thì việc xử lý các tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo khoản 3 Điều 19 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22.02.2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29.12.2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Việc xử lý tài sản thế chấp phải tiến hành theo đúng thỏa thuận về xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Nếu số tiền phát mại khối tài sản trên còn dư so với số tiền phải thanh toán thì Ngân hàng phải trả lại số tiền dư đó cho bà R. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà H và ông D vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng G.

Những người có Hộ khẩu thường trú và đang sinh sống trên tài sản thế chấp có nghĩa vụ bàn giao tài sản thế chấp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc kê biên, phát mại tài sản theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Việt H và ông Trần Quang D phải chịu 88.332.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng G số tiền 42.894.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2010/0005624 ngày 05-11-2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, thành phố Hà Nội.

6. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Các đương sự vắng mặt

tại phiên toà có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án sơ thẩm hoặc bản án sơ thẩm được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành 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 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 của 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.

**Nơi nhậm:**

- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện K, t/p Hà Nội;
- Chi Cục THA Dân sự huyện K, t/p Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

**Vũ Quang Dũng**