

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHƯƠNG MỸ
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 147/2024/DS-ST

Ngày: 22/08/2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ - TP HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Long

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Tiến Lợi

Bà Nguyễn Thị Hà

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đỗ Thị Luân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 08 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 139/2024/TLST-DS ngày 05/10/2023 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 57/2024/QĐST-DS ngày 25/07/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 54/2024/QĐST-DS ngày 12/08/2024 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ngân hàng T7.

Trụ sở chính: 199 N, Phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Anh T – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Trung D – Chức vụ: Phó Tổng giám đốc (theo Văn bản ủy quyền số: 706/2022/UQ-NĐDPL.12.01 ngày 14/11/2022).

Ông Trần Trung D ủy quyền lại cho ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thùy L, bà Trịnh Thị H1, bà Lê Ngọc D1, ông Nguyễn Thế N (theo Văn bản ủy quyền số: 523/2023/UQ-OCEANBANK.11.01 ngày 14/08/2023).

* *Bị đơn:* 1. Ông Lê Việt T1, sinh năm 1978

Nơi đăng ký HKTT tại: xóm Đ, xã T, huyện C, Thành phố Hà Nội.

2. Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1981

Nơi đăng ký HKTT tại và cư trú tại: xóm Đ, xã T, huyện C, Thành phố Hà Nội.

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

1. Bà Đặng Thị T2 (mẹ ông T1 - sinh năm 1933 - chết năm 2019)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Đặng Thị T2 gồm:

1.1. Ông Lê Viết T3, sinh năm 1938 (chồng bà T2)

Cư trú tại: xóm Đ, xã T, huyện C, Thành phố Hà Nội.

1.2. Bà Lê Thị T4 (con bà T2 - sinh năm 1961 – chết năm 2020)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lê Thị T4:

1.2.1. Ông Lê Viết T3, sinh năm 1938 (bố bà T4)

Cư trú tại: xóm Đ, xã T, huyện C, Thành phố Hà Nội.

1.2.2. Ông Nguyễn Đăng C, sinh năm 1963 (chồng bà T4)

1.2.3. Anh Nguyễn Đăng L1, sinh năm 1987 (con bà T4)

1.2.4. Anh Nguyễn Đăng T5, sinh năm 1989 (con bà T4)

Trú tại: thôn N, xã T, huyện C, Thành phố Hà Nội.

1.2.5. Chị Nguyễn Thị Y, sinh năm 1995 (con bà T4)

Nơi ĐKKHKT: thôn T, xã T, huyện P, TP Hà Nội.

Hiện tạm trú tại: Số C, ngõ A, đường P, phường M, quận C, Thành phố Hà Nội.

1.3. Chị Lê Thị H2, sinh năm 1971 (con bà T2 + ông T3)

Cư trú tại: thôn V, xã H, huyện C, TP Hà Nội.

1.4. Chị Lê Thị H3, sinh năm 1975 (con bà T2 + ông T3)

Nơi đăng ký HKTT: Tổ A, phường Ô, thị xã S, tỉnh Lào Cai.

Nơi ở hiện nay: Đường T- Tổ A, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

1.5. Anh Lê Viết T1, sinh năm 1978 (con bà T2 + ông T3)

Cư trú tại: xóm Đ, xã T, huyện C, Thành phố Hà Nội.

2. Anh Lê Viết T6, sinh năm 2000 (con ông T1 + bà M)

3. Chị Lê Thị P, sinh năm 2001 (vợ anh T6)

4. Cháu Lê Tuấn K, sinh năm 2023 (con anh T6 + chị P)

5. Cháu Lê Ngọc Minh Q, sinh năm 2021 (con anh T6 + chị P)

Đại diện theo pháp luật của cháu Lê Tuấn K, cháu Lê Ngọc Minh Q: Anh Lê Viết T6 và chị Lê Thị P (bố mẹ đẻ).

Cư trú tại: xóm Đ, xã T, huyện C, Thành phố Hà Nội.

8. Chị Lê Thị N1, sinh năm 2001

Cư trú tại: xóm C, xã T, huyện C, Hà Nội.

7. Ông Lê Viết T3, sinh năm 1938

8. Bà Đỗ Thị Q1, sinh năm 1958 (vợ ông T3)

9. Anh Lê Viết Q2, sinh năm 2003 (con ông T1 + bà M)

Đều cư trú tại: xóm Đ, xã T, huyện C, Thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa:

+ Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng T7 – Bà Trịnh Thị H1 và bị đơn là ông Lê Viết T1 có mặt.

+ Bị đơn - Bà Đỗ Thị M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Viết T3, ông Nguyễn Đăng C, anh Nguyễn Đăng L1, anh Nguyễn Đăng T5, chị Nguyễn Thị Y, chị Lê Thị H2, chị Lê Thị H3, anh Lê Viết T6, chị Lê Thị N1, bà Đỗ Thị Q1, chị Lê Thị P, anh Lê Viết Q2 vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn - Ngân hàng T7 – Bà Trịnh Thị H1 trình bày:

Về Hợp đồng tín dụng: Ngày 14/04/2017, giữa Ngân hàng T7 (Ngân hàng O) Chi nhánh T8 - Phòng G với vợ chồng bà Đỗ Thị M, ông Lê Viết T1 ký kết Hợp đồng cho vay số: 078/2017 - HĐCV/OCEANBANK.310 ngày 14/04/2017 (gọi tắt là Hợp đồng tín dụng) với nội dung: Vợ chồng bà Đỗ Thị M, ông Lê Viết T1 vay Ngân hàng O số tiền: **340.000.000** đồng (Bằng chữ: Ba trăm bốn mươi triệu đồng chẵn); thời hạn vay: 48 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên; mục đích vay: Sửa chữa, cải tạo và lắp đặt nội thất; lãi suất trong hạn: 10,1%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Trả gốc và lãi: Trả gốc vào ngày 25 hàng tháng; trả lãi: Lãi trả vào ngày 25 hàng tháng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 46, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: xóm Đ, xã T, huyện C, tỉnh Hà Tây cũ nay là Thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số U 437066, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00200 QSĐĐ/435QĐ/UB do UBND huyện C cấp ngày 28/12/2001) mang tên hộ ông Lê Viết T1

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 02454.2017/HĐTC; quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/04/2017 tại Văn phòng C2.

Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đ chi nhánh huyện C ngày 18/4/2017.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng: Ngân hàng O đã giải ngân cho bà Đỗ Thị M, ông Lê Viết T1 số tiền: 340.000.000 đồng (*Ba trăm bốn mươi triệu đồng*) bằng hình thức chuyển vào tài khoản của bà Đỗ Thị M tại Ngân hàng O.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, bà Đỗ Thị M, ông Lê Viết T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

Tính đến ngày 19/7/2024, bà M và ông T1 đã thanh toán trả Ngân hàng O được tổng số tiền gốc là: 241.910.000 đồng. Tổng số tiền bà M, ông T1 còn nợ Ngân hàng O tạm tính đến ngày 25/07/2024 là: 239.206.593 đồng. Trong đó: Nợ gốc quá hạn là 6.671 đồng; lãi trong hạn: 41.599.482 đồng; lãi quá hạn là 176.408.435 đồng; phạt chậm trả lãi là 21.192.005 đồng.

Nay Ngân hàng T7 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Buộc bà Đỗ Thị M cùng ông Lê Viết T1 thanh toán cho Ngân hàng O toàn bộ số tiền nợ tạm tính đến ngày 25/07/2024 là: 239.206.593 đồng. Trong đó: Nợ gốc quá hạn là 6.671 đồng; lãi trong hạn: 41.599.482 đồng; lãi quá hạn là 176.408.435 đồng; phạt chậm trả lãi là 21.192.005 đồng.

Buộc bà Đỗ Thị M cùng ông Lê Viết T1 phải tiếp tục thanh toán các khoản nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kể từ ngày 26/07/2024 cho đến khi bà M, ông T1 thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng O.

Kể từ ngày Q3 định/Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà M, ông T1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ thì Ngân hàng O có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi 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 bà M, ông T1 đối với Ngân hàng O. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà M, ông T1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng O./.

** Bị đơn – bà Đỗ Thị M, ông Lê Viết Thi k trình bày:*

Ông Lê Viết T1 và bà Đỗ Thị M thừa nhận, năm 2017, bà M, ông T1 có vay tiền tại Ngân hàng O với số tiền vay là: 340.000.000 đồng, thời hạn vay, lãi suất vay như người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng O trình bày và thừa nhận đã được Ngân hàng O giải ngân khoản tiền vay.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 46, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: xóm Đ, xã T, huyện C,

tỉnh Hà Tây cũ nay là Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số U 437066, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00200 QSDĐ/435QĐ/UB do UBND huyện C cấp ngày 28/12/2001*) mang tên hộ ông Lê Viết T1

Thời điểm thế chấp thì các thành viên hộ gia đình ông T1, bà M đi ký thế chấp tài sản gồm: Bà Đặng Thị T2 (*mẹ ông T1*), bà Đỗ Thị M, ông Lê Viết T1 và con là anh Lê Viết T6 và chị Lê Thị N1.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng bà M, ông T1 không nhớ đã thanh toán trả được bao nhiêu tiền gốc và bao nhiêu tiền lãi.

Bà Đặng Thị T2 đã chết năm 2019. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà T2 gồm: Ông Lê Viết T3 (*chồng bà T2*) và các con là bà Lê Thị T4 (*sinh năm 1961 – chết năm 2020*), bà Lê Thị H2, bà Lê Thị H3 và ông Lê Viết T1.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lê Thị T4 gồm: Bô bà T4: Ông Lê Viết T3, chồng bà T4 là ông Nguyễn Đăng C, con bà T4 là anh Nguyễn Đăng L1, anh Nguyễn Đăng T5, chị Nguyễn Thị Y.

Trước yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn thì bà M, ông T1 đề nghị Ngân hàng cho bà M, ông T1 trả dần lãi hàng tháng là 10.000.000 đồng và chậm nhất đến tháng 12/2024 thì tất toán toàn bộ khoản vay.

** Ý kiến trình bày tại phiên tòa của các đương sự:*

+ Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng O giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà M, ông T1 phải trả khoản tiền còn nợ tính đến hết ngày 22/08/2024 (*ngày xét xử sơ thẩm*) tổng số tiền là: **239.530.221** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 6.671 đồng, lãi trong hạn: 41.599.482 đồng, lãi quá hạn: 176.408.514 đồng, phạt chậm trả lãi: 21.515.554 đồng.

Kể từ ngày 23/08/2024, bà M, ông T1 phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký cho đến khi bà M, ông T1 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trong trường hợp bà M, ông T1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng O, Ngân hàng O có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Việc vợ chồng bà M, ông T1 xin trả dần lãi hàng tháng là 10.000.000 đồng và chậm nhất đến tháng 12/2024 thì tất toán toàn bộ khoản vay để giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thì hiện tại Ngân hàng O không đồng ý. Các bên sẽ thỏa thuận trong quá trình thi hành án trên cơ sở thiện chí thanh toán nợ của bà M, ông T1 với Ngân hàng O.

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa:*

+ *Về tố tụng:* Thẩm phán, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố

tụng Dân sự. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Nguyên đơn thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, bị đơn là bà Đỗ Thị M và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ *Về nội dung*: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn xuất trình; ý kiến, quan điểm của nguyên đơn, bị đơn và ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án và các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị:

- *Về khoản tiền còn nợ và trách nhiệm trả nợ*:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng O về việc Ngân hàng O yêu cầu bà M, ông T1 phải thanh toán toàn bộ khoản tiền còn nợ tính đến hết ngày 22/08/2024 tổng số tiền là: **239.530.221** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 6.671 đồng, lãi trong hạn: 41.599.482 đồng, lãi quá hạn: 176.408.514 đồng, phạt chậm trả lãi: 21.515.554 đồng.

Kể từ ngày 23/08/2024, bà M, ông T1 phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký cho đến khi bà Đỗ Thị M, ông Lê Viết T1 thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng O.

- *Về xử lý tài sản bảo đảm*: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng O về việc Ngân hàng O có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp bà M, ông T1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng O.

- *Về án phí*: Bị đơn là bà M, ông T1 phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với nghĩa vụ phải thanh toán theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn (Ngân hàng O) được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền dự phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1.]. Về tố tụng:

[1.1]. Về thẩm quyền giải quyết:

Ngày 14/04/2017, bà Đỗ Thị M, ông Lê Viết T1 ký Hợp đồng tín dụng với N2 Ngân hàng O để vay Ngân hàng O số tiền: **340.000.000** đồng (*Bằng chữ: Ba trăm bốn mươi triệu đồng chẵn*). Thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng O đã giải ngân cho bà M, ông T1 số tiền là: **340.000.000** đồng.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, bà M, ông T1 đã vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký. Ngân hàng O khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ yêu cầu bà M, ông T1 phải thanh toán khoản tiền gốc và tiền lãi còn nợ. Bị đơn là bà M, ông T1 có hộ khẩu thường trú tại: xóm Đ, xã T, huyện C, Thành phố Hà Nội nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

[1.2]. Về người tham gia tố tụng:

Sau khi ký kết Hợp đồng tín dụng, bà Đặng Thị T2 là mẹ ông Lê Việt T1 là thành viên trong hộ đã chết và con bà Đặng Thị T2 và ông Lê Việt T3 là bà Lê Thị T4 đã chết. Do vậy, Tòa án đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Đặng Thị T2 và bà Lê Thị T4 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. *Xét yêu cầu về quan hệ tín dụng:* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Ngân hàng O xuất trình đầy đủ Hợp đồng cho vay số: 078/2017 - HĐCV/OCEANBANK.310 ngày 14/04/2017 với số tiền bà M, ông T1 vay Ngân hàng O là: **340.000.000** đồng (*Bằng chữ: Ba trăm bốn mươi triệu đồng chẵn*). Về số tiền bà M, ông T1 đã được Ngân hàng O giải ngân theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ bà M, ông T1 đều thừa nhận.

[2.2]. *Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng, K1 ước nhận nợ và nghĩa vụ thanh toán nợ:* Hợp đồng cho vay số: 078/2017 - HĐCV/OCEANBANK.310 ngày 14/04/2017 được các bên tự nguyện thỏa thuận ký kết, có hình thức và nội dung phù hợp quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà M, ông T1 đã vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay và Khế ước nhận nợ đã ký. Vì vậy, Ngân hàng O khởi kiện buộc bên vay là bà M, ông T1 phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ và yêu cầu bà M, ông T1 phải trả khoản tiền còn nợ là tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn còn nợ là có căn cứ.

Ngân hàng O đã xuất trình đầy đủ bảng kê tính khoản tiền gốc và lãi còn nợ (*lãi trong hạn, lãi quá hạn*). Do vậy, cần buộc bà M, ông T1 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng O tổng số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 22/08/2024 là: **239.530.221** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 6.671 đồng, lãi trong hạn: 41.599.482 đồng, lãi quá hạn: 176.408.514 đồng, phạt chậm trả lãi: 21.515.554 đồng.

Kể từ ngày 23/08/2024, bà M, ông T1 phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký cho đến khi bà M, ông T1 thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng O.

[2.3]. Về tài sản bảo đảm: Biện pháp bảo đảm tiền vay được quy định tại Điều 5 – Biện pháp bảo đảm tiền vay của Hợp đồng cho vay số: 078/2017 - HĐCV/OCEANBANK.310 ngày 14/04/2017 và nội dung chi tiết được thực hiện theo Điều 2 của Hợp đồng thế chấp giữa bên thế chấp là bà Đỗ Thị M, ông Lê Viết T1, anh Lê Viết T6, chị Lê Thị N1, bà Đặng Thị T2 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng O. Đối tượng thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: xóm Đ, xã T, huyện C, tỉnh Hà Tây cũ nay là Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số U 437066, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00200 QSDD/435QĐ/UB do UBND huyện C cấp ngày 28/12/2001*) mang tên hộ ông Lê Viết T1

[2.4]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng thế chấp tài sản: Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 02454.2017/HĐTC; quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/04/2017 tại Văn phòng C2 có nội dung và hình thức tuân thủ đúng quy định tại Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm. Theo đó, các thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật để thi hành.

Do vậy, Ngân hàng O được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm (*quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*) trong trường hợp bà M, ông T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng là có căn cứ nên được chấp nhận. Do đó, trong trường hợp bà M, ông T1 không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng O, Ngân hàng O có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý, phát mại tài sản thế chấp là: Toàn bộ MERGEFIELD "BIEN_PHAP_BAO_DAM" quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: xóm Đ, xã T, huyện C, tỉnh Hà Tây cũ nay là Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số U 437066, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00200 QSDD/435QĐ/UB do UBND huyện C cấp ngày 28/12/2001*) mang tên hộ ông Lê Viết T1 Diện tích, kích thước tài sản được xử lý là diện tích, kích thước theo hiện trạng diện tích đất đang sử dụng.

Tại thời điểm xét xử sơ thẩm: Trên thửa đất số 46, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: xóm Đ, xã T, huyện C mang tên hộ ông Lê Viết T1: Ông Lê Viết T3, bà Đỗ Thị Q1, chị Đỗ Thị M và con là Lê Viết T6, chị Lê Thị P, cháu Lê Tuấn K, cháu Lê Ngọc Minh C1 và anh Lê Viết Q2 đang sinh sống trên đất.

Theo đó: Ông Lê Viết T1, bà Đỗ Thị M, ông Lê Viết T3, ông Nguyễn Đăng C, anh Nguyễn Đăng L1, anh Nguyễn Đăng T5, chị Nguyễn Thị Y, chị Lê Thị H2, chị Lê Thị H3, anh Lê Viết T6, chị Lê Thị P, cháu Lê Tuấn K, cháu Lê Ngọc Minh Q (*do anh T6 + chị P đại diện theo pháp luật*), chị Lê Thị N1, bà Đỗ Thị Q1, anh Lê Viết Q2 cùng những người đang sinh sống trên thửa đất (nếu có phát sinh thêm) có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, bà M và ông T1 vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng O.

[3]. Về án phí.

+ Bà Đỗ Thị M, ông Lê Viết T1 phải chịu 11.976.511 đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

+ Ngân hàng O được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền 10.400.000 đồng dự phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 244, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 318, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng;

Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T7 (Ngân hàng O) đối với bà Đỗ Thị M, ông Lê Viết T1 về yêu cầu trả nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và dành quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

2. Buộc bà Đỗ Thị M, ông Lê Viết T1 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng T7 (Ngân hàng O) tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 22/08/2024 (ngày xét xử sơ thẩm) là: **239.530.221** đồng (*Bằng chữ: Hai trăm ba mươi chín triệu, năm trăm ba mươi nghìn, hai trăm hai mươi một đồng*). Trong đó: Nợ gốc: 6.671 đồng, lãi trong hạn: 41.599.482 đồng, lãi quá hạn: 176.408.514 đồng, phạt chậm trả lãi: 21.515.554

đồng.

Kể từ ngày 23/08/2024, bà Đỗ Thị M, ông Lê Viết T1 phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi bà Đỗ Thị M, ông Lê Viết T1 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng T7 (Ngân hàng O).

3. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Đỗ Thị M, ông Lê Viết T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng T7 (Ngân hàng O), Ngân hàng T7 (Ngân hàng O) có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 46, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: xóm Đ, xã T, huyện C, tỉnh Hà Tây cũ nay là Thành phố Hà Nội (*theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số U 437066, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00200 QSDD/435QĐ/UB do UBND huyện C cấp ngày 28/12/2001*) mang tên hộ ông Lê Viết T1 để thu hồi nợ.

Theo đó: Ông Lê Viết T1, bà Đỗ Thị M, ông Lê Viết T3, ông Nguyễn Đăng C, anh Nguyễn Đăng L1, anh Nguyễn Đăng T5, chị Nguyễn Thị Y, chị Lê Thị H2, chị Lê Thị H3, anh Lê Viết T6, chị Lê Thị P, cháu Lê Tuấn K, cháu Lê Ngọc Minh Q (*do anh T6 + chị P đại diện theo pháp luật*), chị Lê Thị N1, bà Đỗ Thị Q1, anh Lê Viết Q2 cùng những người đang sinh sống trên thửa đất (nếu có phát sinh thêm) có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng T7 (Ngân hàng O), bà Đỗ Thị M, ông Lê Viết T1 vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng T7 (Ngân hàng O).

4. Về án phí:

Bà Đỗ Thị M, ông Lê Viết T1 phải chịu **11.976.511** đồng (*Bằng chữ: Mười một triệu, chín trăm bảy mươi sáu nghìn, năm trăm mười một đồng*) án phí Dân sự sơ thẩm.

+ Ngân hàng T7 (Ngân hàng O) được hoàn trả số tiền 10.400.000 đồng (*Bằng chữ: Mười triệu, bốn trăm nghìn đồng*) dự phí đã nộp (*theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0077064 ngày 05/10/2023*) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

6. Về quyền kháng cáo:

+ Ngân hàng T7 (Ngân hàng O) và ông Lê Viết T1 có mặt có quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày tuyên án.

+ Bị đơn là bà Đỗ Thị M và Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Lê Viết T3, ông Nguyễn Đăng C, anh Nguyễn Đăng L1, anh Nguyễn Đăng T5, chị Nguyễn Thị Y, chị Lê Thị H2, chị Lê Thị H3, anh Lê Viết T6, chị Lê Thị N1, bà Đỗ Thị Q1, chị Lê Thị P, anh Lê Viết Q2 vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ tại nơi cư trú.

Nơi nhận

- Các đương sự;
- TAND Tp.Hà Nội;
- VKSND H.Chương Mỹ;
- Chi cục THA H.Chương Mỹ;
- Lưu HSVA – VP;

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

Nguyễn Hoàng Long