

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN QUỐC OAI
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 142/2024/DS-ST.

Ngày: 20/9/2024.

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUỐC OAI, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

+ *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đỗ Ngọc Sơn

+ *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Tạ Văn Thắng

2. Bà Nguyễn Thị Hoa

- Thư ký phiên tòa: Ông Tạ Ngọc Anh, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quốc Oai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cúc - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 40/2024/TLST- DS ngày 18 tháng 3 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2024/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 56/2024/QĐST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP K.

Địa chỉ: Số 06 phố Q, phường T, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng A- Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Phạm Thị Nh - Giám đốc xử lý nợ.

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Bùi Minh H1 - Cán bộ xử lý nợ - Ngân hàng TMCP K. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Lương Văn A, sinh năm 1978.

Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1980.

Địa chỉ: xóm 5, thôn 3, xã Th, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội. Điều vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Cụ Lương Minh Th, sinh năm 1950.

+ Cụ Bùi Thị H, sinh năm 1952.

Cùng trú tại: xóm 5, thôn 3, xã Th, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội. Điều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

I. Theo đơn khởi kiện, các văn bản tiếp theo và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP K trình bày:

1. Ngân hàng TMCP K (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) cùng ông Lương Văn Á và bà Nguyễn Thị Ng đã ký Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ như sau:

Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 39154/HĐTD/TH-TN/TCB TLG-BKA ngày 01/12/2010; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 39154 và Phụ lục số 01 lịch trả nợ ngày 01/12/2010: số tiền vay **867.000.000 đồng**, mục đích vay tiêu dùng, thời hạn vay 120 tháng. Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là 01/12/2020.

Lãi suất vay: lãi suất linh hoạt như sau: Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 31/03/2011 là 18%/năm; Lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/ một lần vào các ngày 02/01, 01/04, 01/07, 01/10 hàng năm và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả sau của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 5.5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được Ngân hàng quy định tại từng thời kỳ, theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Kế hoạch trả nợ gốc: trả nợ nhiều lần, trong vòng 120 kỳ (01 tháng/ kỳ) vào các ngày 01 hàng tháng với số tiền mỗi kỳ là 7.225.000 đồng, kỳ trả gốc đầu tiên là ngày 01/01/2011, kỳ cuối cùng trả vào ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là ngày 01/12/2020 với số tiền 7.225.000 đồng.

Kế hoạch trả nợ lãi: Lãi vay được trả 01 tháng/1 lần vào ngày 01 hàng tháng. Số tiền lãi phải trả hàng kỳ được tính trên cơ sở dư nợ thực tế.

Ngày 01/06/2011, Ngân hàng với ông Lương Văn Á và bà Nguyễn Thị Ng ký Bổ sung Hợp đồng tín dụng, theo đó sửa đổi nội dung về lãi suất như sau: áp dụng lãi suất cố định 23%/ năm kể từ ngày 01/06/2011 đến ngày 31/12/2011. Lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày 02/01, 01/04, 01/07, 01/10 và bằng lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng loại trả lãi sau của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 6.5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

2. Tài sản bảo đảm cho khoản vay:

Tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của ông Lương Văn Á và bà Nguyễn Thị Ng tại Ngân hàng gồm:

Quyền sử dụng đất, tài gắn liền với đất và toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ thửa đất số 186, tờ bản đồ số 1, diện tích 166,5m², địa chỉ: xóm 5, thôn 3 (xóm 10 cũ), xã Th, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội. Thông tin thửa đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số S 049086, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0411QSĐĐ, do UBND huyện Quốc Oai cấp ngày 02/9/2004 cho Hộ ông Lương Minh Th. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 5923 ngày 29/11/2010 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội. Đăng ký thế chấp ngày 30/11/2010 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất- Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Quốc Oai.

3. Quá trình trả nợ và các vi phạm của ông Lương Văn Á và bà Nguyễn Thị Ng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Lương Văn Á và bà Nguyễn Thị Ng đã trả nợ được tổng số tiền là 218.375.816 đồng. Trong đó: 72.250.000 đồng nợ gốc và 146.125.816 đồng nợ lãi. Do ông Á bà Ng vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên khoản vay bị chuyển sang nợ quá hạn. Dư nợ tạm tính đến hết ngày 20/9/2024 như sau:

- Nợ gốc: 794.750.000 đồng.

- Nợ lãi: 2.159.282.877 đồng (Trong đó gồm: Nợ lãi trong hạn 597.365.759 đồng, Nợ lãi quá hạn 1.561.917.118 đồng)

Ngoài ra còn khoản Lãi phạt trên lãi 1.534.426.720 đồng.

4. Đề nghị tòa án giải quyết

- Buộc ông Lương Văn Á và bà Nguyễn Thị Ng thanh toán cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 20/9/2024 gồm: Nợ gốc: 794.750.000 đồng, Nợ lãi trong hạn 597.365.759 đồng, Nợ lãi quá hạn 1.561.917.118 đồng. **Tổng cộng: 2.954.032.877 đồng.**

- Buộc ông Lương Văn Á và bà Nguyễn Thị Ng thanh toán các khoản nợ lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận đã ký kết trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 39154/HĐTD/TH-TN/TCB TLG-BKA ngày 01/12/2010; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 39154 và Phụ lục số 01 lịch trả nợ ngày 01/12/2010 kể từ ngày 21/9/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ;

- Kể từ ngày Quyết định/ Bản án có hiệu lực pháp luật, ông Lương Văn Á và bà Nguyễn Thị Ng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Lương Văn Á và bà Nguyễn Thị Ng đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Lương Văn Á và bà Nguyễn Thị Ng vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Ngân hàng xin rút toàn bộ khoản tiền lãi phạt tính đến ngày 20/9/2024 là 1.534.426.720 đồng và cho đến khi tất toán khoản vay.

Ngân hàng xin chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng của vụ án.

II. Đối với bị đơn: Ông Lương Văn Á và bà Nguyễn Thị Ng đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng ông Á và bà Ng không có văn bản trình ý kiến và không đến làm việc theo yêu cầu triệu tập của Tòa án, do vậy Tòa án không ghi được lời khai của ông Á và bà Ng.

III. Tại văn bản ngày 01/8/2024 và các văn bản tiếp theo, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: cụ Lương Minh Th trình bày:

Vì lý do bận công việc nên các con của cụ là ông Lương Văn Á và bà Nguyễn Thị Ng không đến Tòa án để trực tiếp giải quyết vụ án được. Cụ xin thay mặt ông Á, bà Ng để giải quyết vụ án.

Cụ có được biết năm 2010, vợ chồng ông Lương Văn Á và bà Nguyễn Thị Ng có vay vốn tại Ngân hàng TMCP K theo Hợp đồng tín dụng trung và dài hạn số 39154/HĐTD/TH-TN/TCB LTG-BKA ngày 01/12/2010 và Khế ước nhận nợ, cam kết trả nợ số 39154, Phụ lục số 01 lịch trả nợ ngày 01/12/2010. Nội dung hợp đồng tín dụng, số tiền vay, thời hạn vay, mức lãi suất, mục đích vay đã thoả thuận giữa ông Lương Văn Á và bà Nguyễn Thị Ng ký với Ngân hàng mà Ngân hàng đã trình bày trong đơn khởi kiện là đúng. Ngân hàng đã cho ông Lương Văn Á và bà Nguyễn Thị Ng vay số tiền 867.000.000 đồng.

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên của ông Lương Văn Á và bà Nguyễn Thị Ng, gia đình cụ có thể chấp với Ngân hàng toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 186, tờ bản đồ số 01, diện tích 166.5m², địa chỉ: xóm 10, (nay là xóm 5, thôn 3), xã Th, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số S 049086, số vào sổ cấp GCN: 0411 do UBND huyện Quốc Oai cấp ngày 02/09/2004 cho Hộ ông Lương Minh Th. Cụ có cùng ông Á bà Ng ký Hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng tại Văn phòng công chứng Thăng Long và đến đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất- Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Quốc Oai.

Do ông Á bà Ng vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu các cụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 20/9/2024 gồm: Nợ gốc: 794.750.000 đồng, Nợ lãi trong hạn 597.365.759 đồng, Nợ lãi quá hạn 1.561.917.118 đồng. **Tổng cộng: 2.954.032.877 đồng** và tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất do các bên thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng, Phụ lục hợp đồng và Khế ước nhận nợ kể từ ngày 21/9/2024 cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản vay.

Quan điểm của cụ: Do ông Á và bà Ng gặp nhiều khó khăn về kinh tế nên không có khả năng thanh toán. Cụ đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho hai cụ trả nợ thay ông Á, bà Ng toàn bộ số tiền nợ gốc, đề nghị Ngân hàng miễn toàn bộ số nợ lãi. Vợ chồng cụ đã bàn bạc thống nhất sẽ cắt bớt một phần diện tích thửa đất thế chấp để bán trả nợ cho các con.

Trường hợp ông Á, bà Ng không trả nợ, Ngân hàng không đồng ý với đề xuất trả nợ gốc của cụ thì cụ không đồng ý xử lý tài sản thế chấp bảo đảm của khoản vay, vì đây là chỗ ở duy nhất mà gia đình cụ đang sinh sống.

Ý kiến trình bày của cụ Bùi Thị H: Cụ H đồng ý với ý kiến trình bày và đề nghị trên của cụ Th. Cụ H xác nhận thời điểm năm 2010 do điều kiện kinh tế gia đình quá khó khăn nên cụ đã phải đi làm ăn xa nhà 06 năm, không liên lạc với gia đình nên cụ không tham gia ký hợp đồng thế chấp. Cụ nhận thấy việc chồng và các con cụ ký hợp đồng thế chấp đất nhà là để bảo đảm cho khoản vay của các con tại Ngân hàng với mong muốn làm kinh tế phát triển gia đình, nhưng không may các con làm ăn gặp khó khăn, thua lỗ, không trả được nợ cho Ngân hàng. Do vậy, cụ H không có thắc mắc gì về việc thế chấp đất nhà vay tiền Ngân hàng của chồng và các con cụ.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quốc Oai phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: Việc Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, đúng pháp luật. Việc xác định quan hệ pháp luật và tư cách người tham gia tố tụng là đúng pháp luật. Việc chuyển hồ sơ, cấp tổng đạt văn bản tố tụng đúng pháp luật. Nguyên đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn chưa chấp hành tốt pháp luật.

Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quốc Oai đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các điều 122, 281, 290, 302, 305, 342, 343, 344, 351, 355, 471, 473, 474, 715, 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Các điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. 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 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39; các điều 147, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật đối với toàn bộ số tiền phải thanh toán trả nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 18/03/2024, Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội thụ lý vụ án dân sự số 40/2024/TLST-DS, giữa nguyên đơn là Ngân hàng TMCP K, bị đơn là ông Lương Văn Ân và bà Nguyễn Thị Ng có đăng ký thường trú và sinh sống tại xã Th, huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội và yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả nợ gốc, lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký giữa Ngân hàng với bị đơn. Đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng, mục đích vay tiền để “Tiêu dùng”, nên được xác định là loại vụ án dân sự. Bị đơn có đăng ký thường trú tại huyện Quốc Oai. Theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai.

Đối với bị đơn là ông Lương Văn Ân và bà Nguyễn Thị Ng đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ, nhưng đều vắng mặt tại các buổi làm việc và tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, cụ Lương Minh Th xin được đại diện cho các con là Lương Văn Ân và Nguyễn Thị Ng để tham gia giải quyết vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ các điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án vắng mặt ông Ân, bà Ng.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc tính đến ngày 20/9/2024 là 794.750.000 đồng, thấy rằng:

Căn cứ vào các tài liệu do Nguyên đơn giao nộp, có đủ căn cứ xác định ông Lương Văn Á và bà Nguyễn Thị Ng cùng với Ngân hàng TMCP K (gọi tắt là Ngân hàng) đã ký Hợp đồng tín dụng trung và dài hạn số 39154/HĐTD/TH-TN/TCB LTG-BKA ngày 01/12/2010 và Khế ước nhận nợ ngày 01/12/2010. Ngân hàng đã giải ngân cho ông Á bà Ng vay số tiền 867.000.000 đồng.

Quá trình vay vốn, ông Á bà Ng đã trả Ngân hàng được tổng số tiền gốc là 72.250.000 đồng.

Tính đến ngày 20/9/2024 ông Á và bà Ng còn nợ Ngân hàng tổng số tiền gốc là 794.750.000 đồng. Do vậy, Ngân hàng yêu cầu ông Á và bà Ng phải trả nợ Ngân hàng toàn bộ số tiền gốc 794.750.000 đồng là có căn cứ được chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả khoản nợ lãi tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký ngày 01/12/2010, tạm tính đến ngày 20/9/2024 gồm: Nợ lãi trong hạn 597.365.759 đồng, Nợ lãi quá hạn 1.561.917.118 đồng). Tổng nợ lãi: 2.159.282.877 đồng, thấy rằng:

Tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký giữa các bên đều có thỏa thuận mức lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn và mức điều chỉnh lãi suất. Xét các mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận là phù hợp với lãi suất quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tại thời điểm ký hợp đồng, phù hợp với hướng dẫn tại Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng và Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả các khoản tiền lãi trong hạn và quá hạn theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký là có căn cứ nên được chấp nhận.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng xuất trình theo Hợp đồng tín dụng ký ngày 01/12/2010 và Khế ước nhận nợ ngày 01/12/2010 thì tính đến ngày 20/9/2024 ông Á, bà Ng còn phải trả các khoản lãi gồm: Nợ lãi trong hạn 597.365.759 đồng, Nợ lãi quá hạn 1.561.917.118 đồng. Tổng nợ lãi: 2.159.282.877 đồng. Ông Á, bà Ng phải tiếp tục trả cho Ngân hàng các khoản nợ lãi phát sinh kể từ ngày 21/9/2024 đối với khoản nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất được thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ cho đến khi trả hết khoản nợ.

[4]. Về khoản tiền lãi phạt là 1.534.426.720 đồng và tiền lãi phạt phát sinh từ ngày 20/9/2024 cho đến khi tất toán khoản vay, do nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu đối với khoản tiền này nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với phần yêu cầu này.

[5] . Xét yêu cầu về xử lý tài sản bảo đảm của nguyên đơn, thấy rằng:

Để đảm bảo cho toàn bộ khoản vay trên của ông Á và bà Ng thì Hộ ông Lương Minh Th (gồm: cụ Lương Minh Th, ông Lương Văn Á, bà Nguyễn Thị Ng) đã thế chấp tại Ngân hàng tài sản sau đây:

Quyền sử dụng đất, tài gắn liền với đất và toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ thửa đất số 186, tờ bản đồ số 01, diện tích 166,5m², địa chỉ: Xóm 10 (nay là xóm 5, thôn 3), xã Th, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội; Theo Giấy chứng nhận Quyền

sử dụng đất số S 049086, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0411QSDĐ, do UBND huyện Quốc Oai cấp ngày 02/9/2004 cho Hộ ông Lương Minh Th; Theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 5923 ngày 29/11/2010 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội. Đăng ký thế chấp ngày 30/11/2010 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất- Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Quốc Oai.

Hợp đồng thế chấp tài sản trên được giao kết bởi các bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, đã được Văn phòng Công chứng Thăng Long thực hiện công chứng. Nội dung hợp đồng do các bên tự nguyện xác lập phù hợp với các quy định của pháp luật. Tại điều 1 của hợp đồng thế chấp trên đã xác định tài sản thế chấp là thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bên thế chấp. Tại Điều 2 của hợp đồng thế chấp quy định nghĩa vụ được bảo đảm của tài sản thế chấp bao gồm toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của bên vay (ông Á và bà Ng) tại Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng. Theo điều 5 của Hợp đồng thế chấp trên có quy định các trường hợp bên vay vi phạm bất kỳ một nghĩa vụ trả nợ nào thì bên Ngân hàng có quyền áp dụng các biện pháp xử lý tài sản thế chấp theo đúng quy định của pháp luật để thu hồi nợ. Sự thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng thế chấp là phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 về việc bảo lãnh, phù hợp với Nghị định 163/2006/NĐ- CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; 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 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Nay ông Á và bà Ng vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Hộ ông Th để thu hồi nợ là phù hợp với các điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 280, Điều 281, Điều 290, Điều 342, Điều 343, Điều 344, Điều 355, Điều 715, Điều 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên được chấp nhận.

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

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm của Hộ ông Thương được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Á bà Ng đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ tương ứng với nghĩa vụ bảo đảm thì ông Á bà Ng vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Như vậy, tính đến ngày 20/9/2024, tổng số tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn mà ông Lương Văn Á và bà Nguyễn Thị Ng phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP K là **2.954.032.877 đồng** và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 21/9/2024 cho đến khi trả hết khoản nợ.

[6]. Về án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán trả nợ cho nguyên đơn là 91.080.000 đồng.

Trả lại nguyên đơn toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn xin tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng và được trừ vào toàn bộ số tiền đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng tại Tòa án.

[7]. Quyền kháng cáo: Các bên đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Các điều 122, 281, 290, 302, 305, 342, 343, 344, 351, 355, 471, 473, 474, 715, 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Các điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. 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 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39; các điều 147, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K cụ thể như sau:

Buộc ông Lương Văn Á và bà Nguyễn Thị Ng phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP K toàn bộ số tiền gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 39154/HĐTD/TH-TN/TCB TLG-BKA ngày 01/12/2010; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 39154 ngày 01/12/2010, tính đến ngày 20/9/2024 là **2.954.032.877 đồng** (*Hai tỷ chín trăm năm mươi tư triệu không trăm ba mươi hai nghìn tám trăm bảy mươi bảy đồng*), trong đó: Nợ gốc: 794.750.000 đồng, Nợ lãi trong hạn 597.365.759 đồng, Nợ lãi quá hạn 1.561.917.118 đồng.

Kể từ ngày 21/9/2024, ông Lương Văn Á và bà Nguyễn Thị Ng phải tiếp tục trả khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trường hợp trong hợp đồng cho vay, 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.

2. Trường hợp ông Lương Văn Á và bà Nguyễn Thị Ng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP K được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp của Hộ ông Lương Minh Th để thu hồi toàn bộ khoản nợ của ông Á và bà Ng.

Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất, tài gắn liền với đất và toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh thuộc thửa đất số 186, tờ bản đồ số 01, diện tích 166,5m², địa chỉ: xóm 5, thôn 3 (xóm 10 cũ), xã Th, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội; Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số S 049086, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0411QSDD, do UBND huyện Quốc Oai cấp ngày 02/9/2004 cho Hộ ông Lương Minh Th; Theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên

thứ ba số công chứng 5923 ngày 29/11/2010 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội. Đăng ký thế chấp ngày 30/11/2010 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất- Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Quốc Oai.

Tài sản bảo đảm được xử lý theo diện tích và kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản.

Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì ngoài hộ gia đình đang cư trú tại thửa đất nêu trên, những người khác đang cùng quản lý, sử dụng thửa đất đó cũng phải di chuyển đi để thi hành án.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Lương Văn Ân và bà Nguyễn Thị Ng đối với Ngân hàng TMCP K. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ tương ứng với nghĩa vụ bảo đảm thì ông Lương Văn Ân và bà Nguyễn Thị Ng vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP K.

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K đối với toàn bộ khoản tiền lãi phạt là 1.534.426.720 đồng và cho đến khi tất toán khoản vay do Ngân hàng rút yêu cầu.

4. Án phí: Ông Lương Văn Ân và bà Nguyễn Thị Ng phải chịu 91.080.000 đồng (*Chín mươi một triệu không trăm tám mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP K số tiền đã nộp tạm ứng án phí 42.930.000 đồng (*Bốn mươi hai triệu chín trăm ba mươi nghìn đồng*) theo biên lai số: 0019931 ngày 18/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội.

5. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng TMCP K chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng, được trừ vào toàn bộ số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp tại Tòa án.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện Quốc Oai;
- CCTHADS huyện Quốc Oai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

(Đã ký)

Đỗ Ngọc Sơn

