

Bản án số: 07/2023/DS-ST

Ngày: 21 - 4 - 2023

V/v: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚC THỌ THÀNH PHỐ HÀ NỘI:

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đỗ Thị Minh Loan.
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Lê Xuân Sơn.

Bà Trịnh Thị Ánh Thu

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Anh Dũng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Đức Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 49/2022/TLST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2023/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 02 năm 2023 và theo Quyết định hoãn phiên tòa số: 07/2023/QĐST-DS ngày 03 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B

Địa chỉ: Tầng 1 – 6 tòa nhà Th, số 210 đường Tr, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Doãn S – Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phùng Ngọc D – Giám đốc chi nhánh Sơn Tây

Người được ủy quyền tham gia tố tụng: Bà **Nguyễn Thị H** – Chuyên viên xử lý nợ
(Có mặt)

2. Bị đơn: Anh Dương Văn B, sinh năm 1983 (Có mặt)

Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1989 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn C, xã X, huyện P, Thành phố Hà Nội

3. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

- **Ông Kiều Văn Kh**, sinh năm 1961 (Vắng mặt)

- **Bà Nguyễn Thị Th**, sinh năm 1967

- **Anh Kiều Văn T**, sinh năm 1986 (Có mặt)

Địa chỉ: Đều trú tại thôn P 1, xã L, huyện P, TP Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Th là anh Kiều Văn T

- Ông Dương Hồng Qu, sinh năm 1962 (Vắng mặt)

- Cháu Dương Tứ H, sinh năm 2009 (Vắng mặt)

- Cháu Dương Tùng L, sinh năm 2013 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Đều trú tại thôn C, xã X, huyện P, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật của cháu H và cháu L là anh Dương Văn B – Bỏ
để (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các bản tự khai tại Tòa án, đại diện Ngân hàng TMCP B trình bày như sau: Anh Dương Văn B và chị Nguyễn Thị N có vay của Ngân hàng TMCP B các khoản vay sau:

- Theo Hợp đồng tín dụng số: HĐTD1122020299 ngày 30 tháng 10 năm 2020 và theo giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 1122020299/01 ngày 30/10/2020 anh B, chị N đã vay của ngân hàng TMCP B tổng số tiền là 600.000.000 đồng.

- Theo Hợp đồng tín dụng số: HĐTD1122021136 ngày 23 tháng 04 năm 2021 và theo giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 1122021136/01 ngày 23/04/2021, anh Dương Văn B và chị Nguyễn Thị N đã vay của ngân hàng TMCP B tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng.

- Theo Hợp đồng tín dụng số: HĐTD112022122 ngày 07 tháng 04 năm 2022 và theo giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 112022122/01 ngày 08/04/2022, anh Dương Văn B và chị Nguyễn Thị N đã vay của ngân hàng TMCP B tổng số tiền là 3.000.000.000 đồng.

Tài sản thế chấp đảm bảo cho 03 khoản vay trên là quyền sử dụng đất 02 thửa đất gồm:

Thửa đất số 12; Tờ bản đồ số 6; Địa chỉ: Xã X, huyện P, Thành phố Hà Nội và Thửa đất số 134; Tờ bản đồ số 04; Địa chỉ: Xã L, huyện P, Thành phố Hà Nội

Các khoản vay trên đã quá hạn từ ngày 26/6/2022. Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu bên vay thanh toán theo hợp đồng nhưng bên vay đều không thực hiện theo yêu cầu.

Tính đến ngày 08/02/2023, phía bị đơn đã trả được số tiền: 114.171.000 đồng.

Dư nợ theo các hợp đồng của anh B, chị N tạm tính đến ngày 21/4/2023 là:

Số HĐTD	Ngày giải ngân	Số tiền giải ngân	Nợ gốc	Lãi trong hạn	Lãi quá hạn
HĐTD1122020299	30/10/2020	600.000.000	552.499.947	5.306.795	58.537.911
HĐTD1122021136	23/4/2021	1.000.000.000	945.829.000	9.430.503	104.713.773
HĐTD1122022122	08/4/2022	3.000.000.000	2.987.500.000	21.377.935	197.799.446
Tổng			4.485.828.947	36.115.232	361.051.130

Do phía bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng đã ký, ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

+ Buộc phía bị đơn thanh toán cho ngân hàng số tiền nợ theo hợp đồng tín dụng tạm

tính đến ngày 21/4/2023 theo số liệu như trên.

+ Trong thời gian chưa thanh toán nợ, anh B và chị N phải chịu lãi suất quá hạn và các khoản lãi, phí phát sinh cho đến ngày tất toán khoản vay theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng.

+ Trong trường hợp bị đơn không thanh toán được, đề nghị Tòa án cho xử lý tài sản bảo đảm là thửa đất số 12; Tờ bản đồ số 6; Địa chỉ: Xã X, huyện P, Thành phố Hà Nội và thửa đất số 134; Tờ bản đồ số 04; Địa chỉ: Xã L, huyện P, Thành phố Hà Nội.

Nếu số tiền phát mại các tài sản đảm bảo nêu trên không đủ thanh toán hết khoản nợ của anh B và chị N tại Ngân hàng TMCP B, đề nghị Tòa án ra buộc anh B và chị N có nghĩa vụ phải tiếp tục trả hết khoản nợ trên cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

Anh Dương Văn B và chị Nguyễn Thị N khai: Ngày 30/10/2020, anh chị có vay tiền tại Ngân hàng B, chi nhánh S số tiền 600.000.000đ theo hợp đồng số 1122020299, khế ước nhận nợ số 112020299/01; Ngày 23/4/2021, anh chị vay tiếp số tiền 1.000.000.000đ theo hợp đồng số 1122021136 khế ước nhận nợ số 1122021136/01; Ngày 07/4/2020, anh chị vay tiếp số tiền 3.000.000.000đ theo hợp đồng số 1122022122 khế ước nhận nợ số 1122022/01.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, anh chị đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 12 tờ bản đồ số 6 tại xã X và thửa đất số 134, tờ bản đồ số 04 tại xã L, huyện P, TP Hà Nội.

Trên thửa đất thế chấp ở xã X hiện có những người đang sinh sống gồm:

Ông Dương Hồng Qu (bố đẻ của anh), sinh năm 1962

Chị Nguyễn Thị N (vợ anh), sinh năm 1983

Cháu Dương Tứ H (con anh), sinh năm 2009

Cháu Dương Tùng con anh), sinh năm 2013.

Trên thửa đất thế chấp ở xã L hiện anh đang cho hộ gia đình ông Kiều Văn Kh ở nhờ.

Toàn bộ số tiền vay trên anh chị sử dụng mua đất. Do các hợp đồng mua đất chưa xong nên anh chị đề nghị Ngân hàng cho giãn thời gian trả nợ.

Theo anh B thì thửa đất thế chấp tại xã L có nguồn gốc là đất anh nhận chuyển nhượng của ông Kiều Văn Kh. Khoảng cuối năm 2011, anh biết gia đình ông Kh có nhu cầu bán đất nhà nên anh đã gặp vợ chồng ông Kh cùng các con và giao dịch. Hai bên đã thực hiện đầy đủ thủ tục chuyển nhượng và đất đã được đăng ký sang tên anh đối với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 04, diện tích 218m² tại xã L, huyện P, TP Hà Nội. Anh đã trả đủ tiền nhưng anh vẫn cho gia đình ông Kh ở nhờ trên thửa đất đó. Năm 2021, anh cần vốn nên đã thế chấp thửa đất này để vay tiền, khi thế chấp tài sản anh có thông báo cho con trai ông Kh là anh T. Cả 02 lần Ngân hàng về thẩm định tài sản thì ông Kh đều có mặt và biết việc đó. Khi Tòa án về tiến hành thẩm định tài sản thì anh mới biết việc gia đình ông Kh đã tự ý xây dựng 01 gian buồng trên đất của anh. Việc này anh hoàn toàn không biết và không đồng ý, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Th và anh Kiều Văn T khai:

Năm 2011, anh Kiều Văn T có mở cửa hàng bán sơn tại thôn P, xã L, việc làm ăn bị thua lỗ nên anh T đã vay tiền của anh Dương Văn B, người thôn C, xã XP (nay là xã X) với lãi suất cao. Do không có tiền trả lãi nên anh T và gia đình phải thỏa thuận việc anh B trả giúp gia đình bà Th khoản nợ 155.000.000đ tại Quỹ tín dụng xã L, sau đó anh B tính gộp hai khoản nợ và gia đình anh Kh, bà Th đã phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 134, tờ bản đồ số 04, diện tích 218m² tại xã L, huyện P, TP Hà Nội có nguồn gốc là đất cha ông để lại để trừ nợ. Tuy nhiên, gia đình bà không tự nguyện ký hợp đồng mà việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bị anh B đe dọa, ép buộc.

Nay, gia đình bà Th, anh T được biết Ngân hàng B đang khởi kiện đòi nợ vợ chồng anh B tại Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ và Tòa án đang giải quyết. Gia đình anh được xác định là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vì đang sinh sống trên đất.

Anh T và gia đình đề nghị Tòa án tạo điều kiện cho gia đình anh được tham gia hòa giải với ngân hàng, anh sẽ lo tiền để trả nợ cho anh B để xin được lấy sổ đỏ ra và sang tên lại cho bố anh.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình. Đề nghị Tòa án buộc anh B, chị N phải Th toán khoản nợ theo 03 hợp đồng tín dụng đã ký kết. Dư nợ tính đến ngày 21/4/2023 là:

Số HĐTD	Ngày giải ngân	Số tiền giải ngân	Nợ gốc	Lãi trong hạn	Lãi quá hạn
HĐTD1122020299	30/10/2020	600.000.000	552.499.947	5.306.795	58.537.911
HĐTD1122021136	23/4/2021	1.000.000.000	945.829.000	9.430.503	104.713.773
HĐTD1122022122	08/4/2022	3.000.000.000	2.987.500.000	21.377.935	197.799.446
Tổng			4.485.828.947	36.115.232	361.051.130 Quá hạn gốc: 346.139.397 Quá hạn lãi: 14.911.733

Anh B xác nhận các khoản nợ mà vợ chồng anh vay tại Ngân hàng B như nguyên đơn đã trình bày tại phiên tòa là đúng. Anh xác định vợ chồng anh phải có trách nhiệm trả khoản nợ này, nếu anh chị không trả được thì anh chị chấp nhận bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng để xử lý, thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, anh T khẳng định việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất của gia đình anh từ tên bố anh sang tên anh B là không tự nguyện, bố mẹ anh bị đe dọa, ép buộc nhưng anh và gia đình không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh. Anh đề nghị Ngân hàng và anh B tạo điều kiện để gia đình anh chuộc lại thửa đất. Trường hợp phải phát mại tài sản thì anh và gia đình chấp nhận tháo dỡ gian buồng mà anh và gia đình mới xây dựng thêm trên thửa đất thế chấp.

Kiểm sát viên, tại phiên tòa phát biểu quan điểm như sau: Việc thụ lý, giải quyết vụ án được Thẩm phán thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử tiến hành đúng thủ tục tố tụng. Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 26, 147, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các Điều 317, 320, 322 Bộ luật dân sự. Điều 91, 95 của Luật tổ chức tín dụng, Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006,

Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012, Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội: Đề nghị buộc anh B, chị N phải trả cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 21/4/2023 là 4.882.995.309 đồng; trong đó: Tiền gốc là 4.485.828.955 đồng; tiền lãi trong hạn là 36.115.232 đồng; tiền lãi quá hạn là: 361.051.130 đồng. Trường hợp bị đơn không thanh toán trả tiền thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật; hoàn trả nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được kiểm tra công khai và tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Tranh chấp Hợp đồng tín dụng giữa các bên là quan hệ pháp luật dân sự. Bị đơn là anh Dương Văn B và chị Nguyễn Thị N có hộ khẩu thường trú và cư trú tại thôn C, xã X, huyện P, Thành phố Hà Nội nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do bị đơn là chị N, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ ba mà vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét các Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên:

Ngày 30 tháng 10 năm 2020, anh Dương Văn B và chị Nguyễn Thị N ký Hợp đồng tín dụng số HDTD1122020299 và giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 1122020299/01 với Ngân hàng TMCP B để vay số tiền 600.000.000 đồng. Mục đích vay: Hoàn vốn mua đất tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: Xã X, huyện P, TP Hà Nội. Thời hạn vay 240 tháng. Lãi suất theo phương thức định kỳ thay đổi 03 tháng/01 lần. Lãi suất 12 tháng đầu = 8%/năm. Lãi suất nợ gốc quá hạn = 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất nợ lãi chậm trả = 10%/năm.

Ngày 23 tháng 04 năm 2021, anh Dương Văn B và chị Nguyễn Thị N ký Hợp đồng tín dụng số HDTD1122021136 và giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: HDTD1122021136/01 với Ngân hàng TMCP B để vay số tiền 1.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Vay mua đất để ở tại thửa đất số 189, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Xã XP, huyện P, TP Hà Nội của hộ ông Dương Văn V và bà Trần Thị Ng. Thời hạn vay 240 tháng. Lãi suất theo phương thức định kỳ thay đổi 03 tháng/01 lần. Lãi suất 12 tháng đầu = 8,4%/năm. Lãi suất nợ gốc quá hạn = 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất nợ lãi chậm trả = 10%/năm.

Ngày 07 tháng 04 năm 2022, anh Dương Văn B và chị Nguyễn Thị N ký Hợp đồng tín dụng số HDTD112022122 và giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số:

112022122/01 ngày 08/4/2022 với Ngân hàng TMCP B để vay số tiền 3.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Mua đất tại xã S, huyện P, TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 600356 do Sở TNMT TP Hà Nội cấp ngày 12/06/2017; thời hạn vay 240 tháng; Lãi suất theo phương thức định kỳ thay đổi 03 tháng/01 lần. Lãi suất 12 tháng đầu = 7,5%/năm. Lãi suất nợ gốc quá hạn = 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất nợ lãi chậm trả = 10%/năm.

Ngân hàng đã giải ngân cho anh B và chị N đủ số tiền vay trên.

Hội đồng xét xử thấy Hợp đồng tín dụng nêu trên đã được ký kết giữa Ngân hàng với anh B và chị N là hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức của Hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực đối với các bên tham gia.

[2.1.1] Xét số tiền nợ gốc: Quá trình thực hiện Hợp đồng, anh B và chị N đã trả được số tiền gốc là 114.171.000 đồng. Sau đó anh B và chị N không thực hiện đúng hợp đồng và đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 26/6/2022 đến nay. Tính đến ngày 21/4/2023, anh B và chị N còn nợ số tiền gốc là 4.485.828.955 đồng. Bị đơn xác nhận khoản nợ gốc này.

Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu anh B và chị N phải thanh toán số tiền nợ gốc nêu trên.

[2.1.2] Xét số tiền nợ lãi:

Tại Điều 2 của các Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ mà các bên đã ký kết, các bên thỏa thuận lãi suất tại thời điểm giải ngân đối với 03 hợp đồng lần lượt là 8%/năm, 8,4%/năm, 7,5%/năm. Lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần.

Việc điều chỉnh lãi suất của ngân hàng đều đúng thỏa thuận và phù hợp với quy định của pháp luật. Việc thỏa thuận lãi suất giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật quy định tại Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng và Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam nên cần được chấp nhận.

- Xét lãi suất trong hạn mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng là mức lãi suất đã được điều chỉnh phù hợp với lãi suất quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tại các thời kỳ.

- Xét lãi suất quá hạn: Hai bên thỏa thuận lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, phù hợp với quy định pháp luật. Do anh B và chị N vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thanh toán toàn bộ tiền nợ lãi cho Ngân hàng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do vậy cần buộc bị đơn phải thanh toán trả nguyên đơn số tiền lãi tính đến ngày 21/4/2023 là: Lãi trong hạn: 36.115.232 đồng; Lãi quá hạn (trên dư nợ gốc): 346.139.397 đồng).

- Xét khoản tiền lãi do nợ lãi chậm trả: Tại khoản 2.4 Điều 2 của hợp đồng cho vay có thỏa thuận: “Lãi suất nợ lãi chậm trả do hai bên thỏa thuận bằng 10%/năm tính trên số dư nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả”. Thỏa thuận này là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam nên cần được chấp nhận.

Vì vậy cần buộc anh B, chị N phải thanh toán số tiền nợ do chậm trả lãi tính đến 21/4/2023 là: 14.911.733 đồng.

Ngoài ra bị đơn còn phải thanh toán khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 22/4/2023 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ đối với nguyên đơn

[2.2] Xét các Hợp đồng thế chấp tài sản:

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 12; Tờ bản đồ số 6; Địa chỉ: Xã X, huyện P, Thành phố Hà Nội, theo GCNQSDĐ số CV 379030, số vào sổ cấp GCN: CS-PT 13355 do Sở TNMT TP Hà Nội cấp ngày 15/7/2020, cấp cho bà Nguyễn Thị N và thửa đất số 134; Tờ bản đồ số 04; Địa chỉ: Xã L, huyện P, Thành phố Hà Nội theo GCNQSDĐ số T 609558, số vào sổ cấp GCN: 00565 QSDĐ/467/QĐ.H do UBND huyện Phúc Thọ cấp ngày 24/10/2002/7/2020, cấp cho Hộ ông Kiều Văn Kh, ngày 16/12/2011 đã đính chính sang tên ông Kiều Văn Kh, đã đăng ký sang tên cho ông Dương Văn B vào ngày 23/3/2012 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 145.2011/CN QSDĐ được Phòng công chứng Phúc Thọ ký ngày 17/12/2011.

Đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 134; Tờ bản đồ số 04; Địa chỉ: Xã L, huyện P, thành phố Hà Nội: Hiện nay gia đình ông Kiều Văn Kh gồm ông Kh, bà Nguyễn Thị Th, anh Kiều Văn T vẫn đang sinh sống trên thửa đất này nên những người đang sinh sống trên tài sản thế chấp được xác định là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Xét lời khai của ông Kh, bà Th, anh T trình bày việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho anh B là do anh Dương Văn B ép buộc. Anh B không thừa nhận việc này. Tòa án đã yêu cầu các bên đương sự xuất trình chứng cứ chứng minh việc bị ép ký hợp đồng, tuy nhiên các đương sự không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào để chứng minh việc đó.

Tòa án cũng đã thu thập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai TP Hà Nội chi nhánh huyện Phúc Thọ, qua đó, hồ sơ chuyển nhượng và đăng ký sang tên anh Dương Văn B đối với thửa đất 134; Tờ bản đồ số 04; Địa chỉ: Xã L, huyện P, Thành phố Hà Nội thể hiện đúng trình tự và đúng pháp luật.

Do vậy, lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có cơ sở. Mặt khác, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cũng không có yêu cầu độc lập gì về vấn đề này nên HĐXX không xem xét.

Thông qua thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp cho thấy phát sinh vấn đề gia đình ông Kiều Văn Kh tự ý xây dựng thêm 01 gian buồng lợp tôn diện tích khoảng 30m² xây dựng năm 2021 trên đất thế chấp. Việc xây dựng này phía anh B và Ngân hàng đều không biết và không đồng ý. Tại phiên tòa, anh T xác nhận anh là người xây dựng thêm 01 gian buồng lợp tôn diện tích 22m² vào năm 2021. Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì anh chấp nhận tự tháo dỡ gian buồng này.

Xét thấy, các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Dương Kiên, số công chứng 4634/2020; Quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2020 (đối với thửa đất số 12; Tờ bản đồ số 06; Địa chỉ: Xã X) và số công chứng 2412/2021; Quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/4/2021 (đối với thửa đất số 134; Tờ bản đồ số 04; Địa chỉ: Xã L) và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất

đại chi nhánh huyện Phúc Thọ. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định tại Điều 298 Bộ luật dân sự.

Tại Điều 9 của hợp đồng thế chấp có xác định các tài sản gắn liền với đất do bên thế chấp đầu tư, tạo lập trước và trong khi thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp.

Các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nói trên có các điều khoản thỏa thuận rõ ràng, được xác lập đúng trình tự, nội dung không trái pháp luật nên có hiệu lực. Yêu cầu được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bên vay không trả được nợ của Ngân hàng là phù hợp với quy định tại Điều 317; 318; 323 Bộ luật dân sự. Vì vậy, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu vợ chồng anh B, chị N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả khoản nợ gốc lãi và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 299 Bộ luật dân sự để thu hồi nợ. Khi đó những người đang sinh sống trên tài sản thế chấp phải di dời để bàn giao tài sản cho cơ quan có thẩm quyền. Riêng đối với gia đình ông Kh, anh T phải tự tháo dỡ gian buồng do tự ý xây dựng.

Trường hợp anh B, chị N tất toán toàn bộ khoản nợ trên thì Ngân hàng phải trả lại toàn bộ giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp cho anh B, chị N theo khoản 1 Điều 322 Bộ luật dân sự.

Trong trường hợp số tiền phát mại tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì anh B và chị N phải tiếp tục trả nợ cho đến khi thanh toán đủ khoản nợ đối với Ngân hàng.

[3]. Về án phí:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí. Anh Dương Văn B và chị Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ vào các Điều 275, 295, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 463, 465, 466, 468 của Bộ luật dân sự. Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng. Căn cứ vào Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật đất đai; Nghị định số: 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ 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, Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội:

Xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B đối với anh Dương Văn B và chị Nguyễn Thị N.

1. Buộc anh Dương Văn B và chị Nguyễn Thị N phải trả cho Ngân hàng TMCP B tổng số tiền nợ theo các hợp đồng tín dụng số HDTD1122020299 ngày 30 tháng 10 năm 2020 và theo giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 1122020299/01 ngày 30/10/2020; Hợp đồng tín dụng số HDTD1122021136 ngày 23 tháng 04 năm 2021 và theo giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 1122021136/01 ngày 23/04/2021 và Hợp đồng tín dụng số: HDTD112022122 ngày 07 tháng 04 năm 2022 và theo giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 112022122/01 ngày 08/04/2022, dư nợ tính đến ngày 21/4/2023 là: **4.882.995.309 đồng (Bốn tỷ, tám trăm tám mươi hai triệu, chín trăm chín mươi lăm nghìn, ba trăm linh chín đồng).**

Trong đó: - Tiền nợ gốc là 4.485.828.947 đồng (Bốn tỷ, bốn trăm tám mươi lăm triệu, tám trăm hai mươi tám nghìn, chín trăm bốn mươi bảy đồng);

- Nợ lãi trong hạn là: 36.115.232 đồng (Ba mươi sáu triệu, một trăm mười lăm nghìn, hai trăm ba mươi hai đồng);

- Nợ lãi quá hạn là 361.051.130 đồng (Ba trăm sáu mươi một triệu, không trăm năm mươi một nghìn, một trăm ba mươi đồng).

Kể từ ngày 22/4/2023, anh Dương Văn B và chị Nguyễn Thị N phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

2. Trong trường hợp anh Dương Văn B và chị Nguyễn Thị N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số nợ trên cho Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 6, diện tích 197m², địa chỉ: Xã X, huyện P, Thành phố Hà Nội, theo GCNQSDĐ số CV 379030, sổ vào sổ cấp GCN: CS-PT 13355 do Sở TNMT TP Hà Nội cấp ngày 15/7/2020 cấp cho bà Nguyễn Thị N và thửa đất số 134, tờ bản đồ số 04, diện tích 218m², địa chỉ: Xã L, huyện P, Thành phố Hà Nội theo GCNQSDĐ số T 609558, sổ vào sổ cấp GCN: 00565 QSDĐ/467/QĐ.H do UBND huyện Phúc Thọ cấp ngày 24/10/2002/7/2020 cấp cho Hộ ông Kiều Văn Kh, ngày 16/12/2011 đã đính chính sang tên ông Kiều Văn Kh, đã đăng ký sang tên cho ông Dương Văn B vào ngày 23/3/2012 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 145.2011/CN QSDĐ được Phòng công chứng Phúc Thọ ký ngày 17/12/2011 để thu hồi toàn bộ khoản nợ. Khi đó, những người đang sinh sống trên đất phải di dời để bàn giao lại tài sản thế chấp cho cơ quan, tổ chức có thẩm quyền. Gia đình ông Kiều Văn Kh, bà Nguyễn Thị Th, anh Kiều Văn T phải tự tháo dỡ 01 gian buồng lợp tôn diện tích 22m² xây dựng trên thửa đất số 134; Tờ bản đồ số 04; Địa chỉ: Xã L, huyện P, Thành phố Hà Nội.

Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ trên thì anh B và chị N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP B.

3. Về án phí: Anh Dương Văn B và chị Nguyễn Thị N phải chịu 112.883.000 đồng (Một trăm mười hai triệu, tám trăm tám mươi ba nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại Ngân hàng TMCP B số tiền 56.312.000 đồng (Năm mươi sáu triệu, ba trăm mười hai

ng nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp, tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0040317 ngày 01/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ, TP Hà Nội.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo về những vấn đề trực tiếp liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo về những vấn đề trực tiếp liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui định tại Điều 2 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện Phúc Thọ;
- THADS huyện Phúc Thọ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Minh Loan

