TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THANH TRÌ** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **11**/*2019/KDTM - ST*
Ngày: 11/11/2019
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH TRÌ - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Chương - Thẩm phán

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Văn Minh

2. Ông Nguyễn Anh Đức

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Trang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì - thành phố Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Trì - thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Đặng Thị Sơn Cầm - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 11 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 01/2018/TLST - KDTM ngày 02 tháng 01 năm 2018 về tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 89/2019/QĐXXST - KDTM ngày 07/10/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 70/2019/QĐST - KDTM ngày 24/10/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP SGCT

Địa chỉ: Số 2C đường P, quận X, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Huy T - Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP SGCT

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Lễ N - Giám đốc Ngân hàng TMCP SGCT - Chi nhánh Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Việt C - Phó phòng kinh doanh Ngân hàng TMCP SGCT - Chi nhánh Hà Nội (có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu Q - Sinh năm 1983

Địa chỉ: Cụm 12, thôn V, xã V, huyện T, Hà Nội (vắng mặt).

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Hữu L - Sinh năm 1978

- Bà Nguyễn Thị H - Sinh năm 1984

Địa chỉ: Cụm 12, thôn V, xã V, huyện T, Hà Nội.

- Anh Nguyễn Văn T - Sinh năm 1990

- Chị Nguyễn Thị Thanh H - Sinh năm 1991

- Cháu Nguyễn Thị Ngọc V - Sinh năm 2013

- Cháu Nguyễn Văn Tùng A - Sinh năm 2014

(Cháu V, cháu Tùng A là con của anh T và chị H do anh T là đại diện theo pháp luật)

- Anh Nguyễn Văn T - Sinh năm 1987

- Chị Trần Thị Thúy N - Sinh năm 1989

- Cháu Nguyễn Văn Anh T - Sinh năm 2012

- Cháu Nguyễn Thùy T - Sinh năm 2016

(Cháu T và cháu T là con của anh T và chị N do anh T là đại diện theo pháp luật)

Địa chỉ: Cụm 11, thôn V, xã V, huyện T, Hà Nội.

- Ông Nguyễn Văn H - Sinh năm 1965

- Bà Nguyễn Thị N - Sinh năm 1968

Địa chỉ: Cụm 11, thôn V, xã V, huyện T, Hà Nội.

(Tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện đề ngày 23/5/2017 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP SGCT do ông Nguyễn Việt C đại diện theo ủy quyền trình bày:

Giữa Ngân hàng TMCP SGCT và ông Nguyễn Hữu Q ký kết hợp đồng tín dụng số 03/2014//HĐTDTL - CN ngày 07/01/2014 có nội dung: Ngân hàng cho ông Q vay số tiền 500.000.000đồng; Thời hạn vay là 09 tháng, kể từ ngày 07/01/2014; Lãi suất cho vay 14,5%, được điều chỉnh 06 tháng/lần kể từ ngày nhận nợ theo mức lãi suất cho vay ngắn hạn đang có hiệu lực bằng thời điểm điều chỉnh; Mục đích vay vốn: kinh doanh dịch vụ cầm đồ. Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền 500.000.000đồng cho ông Q theo giấy nhận nợ cùng ngày 07/01/2014. Ngày 09/01/2014, Ngân hàng TMCP SGCT và ông Q tiếp tục ký kết hợp đồng tín dụng số 09/2014//HĐTDTL - CN, với số tiền vay là 500.000.000đồng với các nội dung thỏa thuận như hợp đồng số 03 nêu trên.Tổng cộng cả 2 hợp đồng tín dụng, ông Q đã nhận nợ của Ngân hàng số tiền 1.000.000.000đồng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là : Quyền sử dụng 145m2 đất tại thửa số 22, tờ bản đồ số 31 tại xã V, huyện T, Hà Nội đứng tên chủ sử dụng Nguyễn Hữu L (giấy chứng nhận QSD đất số S 140031 do UBND huyện T cấp ngày 24/12/2003 mang tên Nguyễn Văn H đã được sang tên cho ông Nguyễn Hữu L ngày 02/7/2012).

Việc ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và đăng ký giao dịch đảm bảo tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Hữu Q chỉ trả được tiền lãi từ tháng 01 đến tháng 06/2014 sau đó không trả nợ theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Hữu Q phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP SGCT số tiền 1.603.474.889 đồng (tính đến ngày 23/5/2017), trong đó nợ gốc là 1.000.000.000đồng, nợ lãi là 603.474.889 đồng, ông Q phải thanh toán lãi quá hạn và các khoản tiền khác phát sinh cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng. Trường hợp ông Q không trả được nợ và vợ chồng ông L, bà H (người bảo lãnh) không trả nợ thay, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên và phát mại tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 31 tại Cụm 12, thôn V, xã V, huyện T, Hà Nội đứng tên ông Nguyễn Hữu L.

*** Bị đơn là ông Nguyễn Hữu Q trình bày:**

Ông Q xác nhận ngày 07/01/2014 và ngày 09/01/2014 ông Q có ký 02 hợp đồng tín dụng vay của Ngân hàng TMCP SGCT tổng số tiền 1.000.000.000 đồng. Để đảm bảo cho các khoản vay của ông Quyết tại Ngân hàng, vợ chồng ông Nguyễn Hữu L và bà Nguyễn Thị H có ký hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng 145m2 đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại Cụm 11, thôn V, xã V, huyện T, Hà Nội. Việc ký kết hợp đồng tín dụng cũng như hợp đồng thế chấp giữa ông Q, vợ chồng ông L là hoàn toàn tự nguyện. Ông Q đã được Ngân hàng giải ngân bằng tiền mặt đủ số tiền 1.000.000.000 đồng. Toàn bộ khoản vay này do ông Q vay với tư cách cá nhân, không liên quan gì đến vợ ông Q. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Q chỉ trả được 6 tháng tiền lãi. Sau đó do việc làm ăn của ông Q gặp khó khăn, ông Q không thể trả nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Q phải thanh toán trả cho Ngân hàng số tiền 1.733.221.777 (tính đến ngày 08/01/2018). Ông Q xác nhận nghĩa vụ của ông đối với khoản nợ Ngân hàng yêu cầu. Tuy nhiên, do điều kiện kinh tế gặp nhiều khó khăn nên ông Q không thể trả nợ cho Ngân hàng. Đề nghị Ngân hàng xem xét miễn toàn bộ lãi quá hạn để ông có khả năng thanh toán nợ cho Ngân hàng.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu L và bà Nguyễn Thị H trình bày:**

Thửa đất số 22 tờ bản đồ số 31 diện tích 145m2 tại Cụm 11, thôn V, xã V, huyện T, Hà Nội có nguồn gốc do vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H và đã được đăng ký sang tên ngày 02/7/2012.

Vợ chồng ông bà đã tự nguyện thế chấp toàn bộ quyền sử dụng 145m2 đất cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của em trai ông L là ông Nguyễn Hữu Q. Nay ông Q không có khả năng thanh toán trả nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng đã khởi kiện tại Tòa án và yêu cầu thanh toán 1.733.221.777đồng, yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp, vợ chồng ông L xác nhận nghĩa vụ của người bảo lãnh. Tuy nhiên do vợ chồng ông L, bà H cũng không có khả năng thanh toán thay ông Q số tiền Ngân hàng yêu cầu nên vợ chồng ông tự nguyện bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng để Ngân hàng kê biên, phát mại thu hồi nợ. Hiện trạng thửa đất ông L, bà

H thế chấp cho Ngân hàng do ông bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H và cho ông H tiếp tục sử dụng. Hiện nay các con của ông H vẫn đang ở tại nhà đất này. Tuy nhiên, cụ thể những người đang sinh sống trên đất tên tuổi như thế nào ông bà không nắm rõ. Tài sản trên đất gồm có nhà ở cấp 4, các công trình phụ.

Ông Nguyễn Hữu L giao nộp cho Tòa án tài liệu là các hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ do ông Q ký kết với Ngân hàng TMCP SGCT, Hợp đồng thuê nhà giữa ông L với ông Nguyễn Văn H (có chữ ký của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị N), CMND, Sổ hộ khẩu của ông H, bà N và 01 giấy viết tay có chữ ký của ông H, bà N về việc ông H, bà N nhờ ông L đứng tên quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng hộ ông H, bà N.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ xác định nhà đất thế chấp hiện có hộ gia đình anh Nguyễn Văn T và hộ gia đình anh Nguyễn Văn T là các con ông H, bà N đang ăn ở sinh sống trên đất nhưng không có mặt để Tòa án xem xét, thẩm định tài sản thế chấp. Tòa án đã bổ sung ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị N và những người đang ăn ở sinh sống trên đất gồm có: Anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thanh H, cháu Nguyễn Thị Ngọc V, cháu Nguyễn Văn Tùng A; Anh Nguyễn Văn T, chị Trần Thị Thúy N, cháu Nguyễn Văn Anh T, cháu Nguyễn Thùy T vào làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tòa án đã nhiều lần triệu tập những người này đến tham gia tố tụng nhưng các đương sự không có mặt tại Tòa án, không cung cấp tài liệu chứng cứ, không có văn bản thể hiện quan điểm đối với việc giải quyết tranh chấp để Tòa án xem xét, giải quyết.

3. Tại phiên tòa:

* Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Nguyễn Hữu Q phải thanh toán trả nợ Ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ như sau :

- Hợp đồng tín dụng số 03/2014/HĐTDTL - CN ngày 09/01/2014 đi kèm là Giấy nhận nợ số 03/2014/GNN ngày 07/01/2014 : Nợ gốc là 500.000.000đ; Nợ lãi trong hạn và quá hạn : 548.913.165đ. Tổng cộng gốc và lãi là 1.048.913.165đ.

- Hợp đồng tín dụng số 09/2014/HĐTDTL - CN ngày 07/01/2014 đi kèm là Giấy nhận nợ số 09/2014/GNN ngày 09/01/2014 : Nợ gốc là 500.000.000đ; Nợ lãi trong hạn và quá hạn : 562.308.612đ. Tổng cộng gốc và lãi là 1.062.308.612đ.

Tổng cộng gốc và lãi của 02 Hợp đồng tín dụng là 2.111.221.777 đồng.

Trường hợp bị đơn, người bảo lãnh không trả nợ thay cho bị đơn được thì ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý phát mại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng 145m2 đất tại thửa số 22, tờ bản đồ số 31 xã V, huyện T, Hà Nội đứng tên chủ sử dụng Nguyễn Hữu L (giấy chứng nhận QSD đất số S 140031 do UBND huyện T cấp ngày 24/12/2003 mang tên Nguyễn Văn H đã được sang tên cho ông Nguyễn Hữu L ngày 02/7/2012) và các tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ.

* Bị đơn là ông Nguyễn Hữu Q vắng mặt không có lý do.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Ông Nguyễn Hữu L, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Văn T, chị

Nguyễn Thị Thanh H, cháu Nguyễn Thị Ngọc V, cháu Nguyễn Văn Tùng A; Anh Nguyễn Văn T, chị Trần Thị Thùy N, cháu Nguyễn Văn Anh T, cháu Nguyễn Thùy T vắng mặt không có lý do.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Trì phát biểu ý kiến :

- Về tố tụng : Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng; Nguyên đơn có ý thức chấp hành pháp luật, tham gia đầy đủ các buổi làm việc do Tòa án triệu tập. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành việc triệu tập của Tòa án, vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

- Về nội dung: Việc bị đơn không trả nợ cho nguyên đơn theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ hai bên đã ký là vi phạm hợp đồng tín dụng và các quy định của pháp luật. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về đòi nợ theo hợp đồng tín dụng và đề nghị xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

I. Về tố tụng:

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến tham gia tố tụng nhưng các đương sự từ chối nhận văn bản tố tụng nên Tòa án đã niêm yết các văn bản tố tụng nhưng đương sự không đến làm việc theo triệu tập của Tòa án. Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn và tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai đến tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự này.

II. Về nội dung:

1. Về yêu cầu của nguyên đơn đòi nợ theo các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ:

Hợp đồng tín dụng số 03/2014/HĐTDTL - CN ngày 09/01/2014 đi kèm là Giấy nhận nợ số 03/2014/GNN ngày 07/01/2014; Hợp đồng tín dụng số 09/2014/HĐTDTL - CN ngày 07/01/2014 đi kèm là Giấy nhận nợ số 09/2014/GNN ngày 09/01/2014 được các bên tự nguyện ký kết, có hình thức, nội dung phù hợp với các quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên. Ngân hàng TMCP SGCT đã giải ngân cho bên vay là ông Nguyễn Hữu Q tiền vay theo 02 hợp đồng tín dụng tổng cộng 1.000.000.000 đồng đúng thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tín dụng.

Tại mục 3 của Giấy nhận nợ số 03/2014/GNN ngày 07/01/2014, các bên thỏa thuận về thời hạn vay và trả nợ như sau:

"3…

Thời hạn vay: 09 tháng, kể từ ngày 07/01/2014 đến ngày 07/10/2014.

…

Trả nợ lãi: Vào cuối tháng hàng tháng.

Trả nợ gốc: Trước hạn hoặc khi Giấy nhận nợ đến hạn…"

Tại mục 3 của Giấy nhận nợ số 09/2014/GNN ngày 09/01/2014, các bên thỏa thuận về thời hạn vay và trả nợ như sau:

"3…

Thời hạn vay: 09 tháng, kể từ ngày 09/01/2014 đến ngày 09/10/2014.

…

Trả nợ lãi: Vào cuối tháng hàng tháng.

Trả nợ gốc: Trước hạn hoặc khi Giấy nhận nợ đến hạn…"

Tuy nhiên, sau khi nhận được tiền vay ông Q không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho ngân hàng theo đúng thỏa thuận của hai bên trong các hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ. Tại điểm c khoản 2 Điều 24 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (Ban hành theo Quyết định số 1267/2001/QĐ - NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước Việt Nam) về nghĩa vụ của khách hàng (bên vay vốn) phải: *"Trả nợ gốc và lãi vốn vay theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng"*. Do đó, việc bị đơn không trả được nợ gốc, lãi của hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ nêu trên cho ngân hàng theo đúng thời hạn vay vốn hai bên đã thỏa thuận là vi phạm hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ mà các bên đã ký kết, vi phạm điểm c khoản 2 Điều 24 Quy chế cho vay đã trích dẫn ở trên. Ngân hàng có quyền chấm dứt cấp tín dụng và xử lý nợ theo quy định tại khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Tính đến ngày xét xử sơ thẩm (11/11/2019) ông Nguyễn Hữu Q còn nợ Ngân hàng TMCP SGCT theo các Hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ nêu trên tổng cộng các khoản nợ gốc, lãi trong hạn, quá hạn là 2.111.221.777 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ông Q đã xác nhận nghĩa vụ trả nợ với ngân hàng và có ý kiến xin được ngân hàng miễn toàn bộ tiền lãi quá hạn nhưng phía ngân hàng không đồng ý nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Q trả nợ cho Ngân hàng TMCP SGCT số tiền nợ nói trên.

2. Về yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án cho xử lý phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ:

- Đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị nếu bị đơn không trả được nợ, bên bảo lãnh không trả nợ thay cho bị đơn được thì nguyên đơn được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng 145m2 đất tại thửa số 22, tờ bản đồ số 31 xã V, thôn V, Hà Nội để thu hồi nợ. Hội đồng xét xử thấy: Ngày 05/7/2012, tại Văn phòng công chứng Số 01 thành phố Hà Nội, Bên thế chấp gồm ông ông Nguyễn Hữu Lân và vợ là bà Nguyễn Thị Hơn cùng với Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP SGCT đã ký kết hợp đồng Thế chấp quyền sử dụng đất có số công chứng 3076 12 Quyển số: 03- TP/CC - SCC/HĐGD. Theo đó ông L, bà H đồng ý thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng 145m2 đất tại thửa số 22, tờ bản đồ số 31 tại V, huyện T, Hà Nội đứng tên chủ sử dụng Nguyễn Hữu L (giấy chứng nhận QSD đất số S 140031 do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 24/12/2003 mang tên Nguyễn Văn H đã được sang tên cho anh Nguyễn Hữu L ngày 02/7/2012) để đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ các nghĩa vụ của ông Nguyễn Hữu Q với số tiền vay tối đa là 1.000.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP SGCT. Quá

trình giải quyết vụ án, ông L giao nộp cho Tòa án các tài liệu trong đó có Hợp đồng thuê nhà giữa ông L với ông Nguyễn Văn H (có chữ ký của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị N) và giấy viết tay đề ngày 21/06/2012 của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị N về việc vợ chồng ông sang tên thửa đất số 22, tờ bản đồ số 31 xã V, huyện T, Hà Nội cho ông L để ông L giúp vợ chồng ông H, bà N vay ngân hàng số tiền 1.000.000.000 đồng. Giấy viết tay ngày 21/6/2012 của ông H, bà N không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập ông H, bà N đến làm việc để làm rõ sự việc nhưng ông H, bà N không đến Tòa án làm việc là tự từ bỏ việc bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình. Xét thấy, thửa đất số số 22, tờ bản đồ số 31 xã V đã được ông H chuyển nhượng sang tên cho ông L đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 3076 12 Quyển số: 03- TP/CC - SCC/HĐGD được các bên tự nguyện ký kết, có hình thức, nội dung không trái với các quy định của pháp luật, đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên. Tại Điều 3 của Hợp đồng thế chấp tài sản các bên thỏa thuận về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu nợ trong trường hợp khi đến hạn trả nợ mà bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ ngân hàng. Thỏa thuận này của các bên là phù hợp với quy định tại khoản 7 Điều 351, Điều 355 và Điều 369 Bộ luật dân sự 2005. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản bảo là quyền sử dụng đất là có căn cứ để chấp nhận.

- Đối với yêu cầu xử lý các tài sản gắn liền với đất thế chấp, xét thấy:

Tại điểm a và d khoản 3 Điều 4 của Hợp đồng thế chấp về cam đoan của các bên, Bên thế chấp cam đoan:

"a/Tài sản đem thế chấp cho Ngân hàng thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của Bên thế chấp, hiện tại không có bất cứ một tranh chấp nào để các cơ quan có thẩm quyền phải xem xét và xử lý.

...

d/Mọi công trình, diện tích cải tạo, xây dựng gắn liền với Tài sản thế chấp trước và sau khi thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này".

Do đó có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng cho xử lý tài sản gắn liền với đất khi xử lý quyền sử dụng đất.

Về án phí: Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Trì tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 1 Điều 281 và các điều 290, 302, 342, 348, 349, 350, 351, 355, 715, 721 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (Ban hành theo Quyết định số 1267/2001/QĐ - NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước Việt Nam);

- Các điều 30, 35, 147, 227, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần SGCT đối với ông Nguyễn Hữu Q.

Buộc ông Nguyễn Hữu Q trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần SGCT theo các hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ cụ thể như sau: Hợp đồng tín dụng số 03/2014/HĐTDTL - CN ngày 09/01/2014 đi kèm là Giấy nhận nợ số 03/2014/GNN ngày 07/01/2014: Nợ gốc là 500.000.000đồng, nợ lãi trong hạn và quá hạn: 548.913.165 đồng, tổng cộng gốc và lãi là 1.048.913.165 đồng. Hợp đồng tín dụng số 09/2014/HĐTDTL - CN ngày 07/01/2014 đi kèm là Giấy nhận nợ số 09/2014/GNN ngày 09/01/2014: Nợ gốc là 500.000.000đồng, nợ lãi trong hạn và quá hạn: 562.308.612 đồng, tổng cộng gốc và lãi là 1.062.308.612 đồng.

Tổng cộng gốc và lãi của 02 Hợp đồng tín dụng là 2.111.221.777 (Hai tỷ một trăm mười một triệu hai trăm hai mươi mốt nghìn bảy trăm bảy mươi bảy đồng).

Kể từ ngày 12/11/2019, ông Nguyễn Hữu Q còn phải chịu tiền lãi đối với số tiền nợ gốc chậm trả theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cùng Giấy nhận nợ mà hai bên đã ký kết, tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Trường hợp ông Nguyễn Hữu Q không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công T có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên diện tích 145m2 đất tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 31 xã V, huyện T, Hà Nội đứng tên chủ sử dụng Nguyễn Hữu L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 140031 do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 24/12/2003 mang tên Nguyễn Văn H đã được sang tên cho anh Nguyễn Hữu L ngày 02/7/2012.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Hữu Q phải chịu 72.011.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần SGCT số tiền tạm ứng án phí 30.050.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội theo Biên lai thu tiền số AA/2012/08657 ngày 15/12/2017.

4. Ngân hàng Thương mại cổ phần SGCT có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt bản án hoặc niêm yết bản án.

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 thoả 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./.

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN**

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA