TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÔNG ANH
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 31/2019/KDTM-ST
Ngày: 28/11/2019
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Triệu Thúy Hà
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Mai
2. Ông Nguyễn Hữu Đệ

-Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Hùng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đông Anh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông Anh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 29/2019/TLST-KDTM ngày 07 tháng 3 năm 2019 về: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2019/QĐXXST-KDTM ngày 01/11/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 42/2019/QĐST- KDTM ngày 12 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại TNHH MTV Dầu khí B.

Địa chỉ: Tòa nhà Capital Tower, số 109 Trần Hưng Đ, phường Cửa N, quận Hoàn K, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Huy T. Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền:

1. Bà Nguyễn Thị H1 – Phó Giám đốc Phòng giao dịch Trung tâm Đông A.
2. Bà Nguyễn Thị Thu H2 – Phó ban kinh doanh Phòng giao dịch Trung tâm – Phòng giao dịch Ngân hàng B Đông A.

(Văn bản ủy quyền số 2811/2019/UQ-PGDĐA ngày 28/11/2019 của Phó Giám đốc phụ trách Ngân hàng B – Chi nhánh Thăng L – Phòng giao dịch Trung tâm Đông A).

Bị đơn: 1. Anh Nguyễn Trọng Đ, sinh năm 1977.
2. Chị Nguyễn Thị X, sinh năm 1980.

Đều trú tại: Thôn Cổ C, xã Vân H, huyện Đông A, TP Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1959.
2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1952.
Đều trú tại: Thôn Lương Q, xã Xuân N, huyện Đông A, TP Hà Nội.
Có mặt: Bà H1, bà H2.
Vắng mặt: Anh Đ, chị X, ông T, bà L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các văn bản tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

1 . Quá trình ký kết hợp đồng: Ngày 07/05/2014, Ngân hàng TM TNHH MTV Dầu khí B – PGD Ngân hàng B Đông A đã ký Hợp đồng tín dụng số: 0092/2014/TLD/HĐTD và ký kết 01 Khế ước nhận nợ số: 0092/2014/TLD/KUNN01 với ông Nguyễn Trọng Đ và vợ là bà Nguyễn Thị X, nội dung cụ thể như sau:

Số tiền vay: 800.000.000 đồng *(Bằng chữ: Tám trăm triệu đồng chẵn./)*; Phương thức vay: Vay từng lần; Thời hạn vay : 12 tháng, từ ngày 07/05/2014 đến ngày 07/05/2015; Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh ; Lãi suất vay: Áp dụng lãi suất thả nổi, thay đổi 1 tháng/01 lần vào ngày mùng mười (10) hàng tháng. Lãi suất kỳ đầu tiên là 14%/năm, được thỏa thuận theo như mục 2 tại Khế ước nhận nợ ngày 07/05/2014 giữa Ngân hàng và Bên vay ; Hình thức trả nợ: Trả nợ gốc: Vào ngày 07/05/2015; Trả nợ lãi: Vào ngày 25 hàng tháng.

2 . Hồ Sơ tài sản đảm bảo: Là bất động sản của bên vay, cụ thể như sau:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thửa đất số 26(3); tờ bản đồ số 82; Địa chỉ: Thôn Lương Q, xã Xuân N, huyện Đông A, thành phố Hà Nội. Theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 244892 do UBND huyện Đông A, thành phố Hà Nội cấp ngày 12/6/2013, số vào sổ cấp GCN: 1633.QĐUBND.2013/CH.00096.2013 mang tên bà Nguyễn Thị X ".

+ Hợp đồng thế chấp số 1133/2013/HĐTC ký ngày 03/9/2013 giữa Ngân hàng TM TNHH MTV Dầu khí B với ông Nguyễn Trọng Đ và bà Nguyễn Thị X tại phòng công chứng Hà Anh, thành phố Hà Nội theo số công chứng: 1133/2013/HĐTC, Quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/9/2013.

3. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng:

Khi khoản vay đến hạn trả nợ, anh Nguyễn Trọng Đ và vợ là chị Nguyễn Thị X đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng Hợp đồng tín dụng. Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu chị X và anh Đ đến làm việc để thanh toán khoản nợ, anh chị đã nhiều lần đưa ra cam kết thanh toán nợ nhưng không thực hiện được nghĩa vụ.

Trong quá trình giải quyết khoản vay tính từ khi quá hạn đến nay, Ngân hàng B đã có văn bản làm việc với gia đình yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán, tuy nhiên bên vay đã không thực hiện nghĩa vụ của mình.

Từ khi phát vay đến nay khách hàng đã thanh toán được 120.000.000 đồng tiền nợ gốc và 91.541.949 đồng tiền nợ lãi.

Dư nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày 09/01/2019 là:

+ Nợ gốc quá hạn: 680.000.000 đồng;

+ Nợ lãi quá hạn: 19.120.270 đồng;

+ Lãi phạt: 547.953.783 đồng;

+ Tổng cộng: 1.247.074.053 đồng.

Nội dung nguyên đơn yêu cầu:

- Yêu cầu bị đơn anh Nguyễn Trọng Đ và vợ là chị Nguyễn Thị X trả ngay cho Ngân hàng TM TNHH MTV Dầu khí B tổng số nợ còn thiếu (gồm: gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn) tạm tính đến ngày 09/01/2019:

+ Nợ gốc quá hạn: 680.000.000 đồng;

+ Nợ lãi trong hạn: 19.120.270 đồng;

+ Lãi quá hạn: 547.953.783 đồng ;

+ Tổng cộng: 1.247.074.053 đồng.

(Một tỷ, hai trăm bốn mươi bảy triệu, không trăm bảy mươi bốn nghìn, không trăm năm mươi ba đồng./)

- Khách hàng phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh từ ngày 09/01/2019 đến khi tất toán khoản vay.

- Trường hợp ông Nguyễn Trọng Đ và vợ là bà Nguyễn Thị X không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng TM TNHH MTV Dầu Khí B (Ngân hàng B) yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thửa đất số 26(3); tờ bản đồ số 82; Địa chỉ: Thôn Lương Q, xã Xuân N, huyện Đông A, thành phố Hà Nội.

+ Trường hợp phát mại tài sản trên không đủ thanh toán khoản vay, thì khách hàng phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng đến khi hết khoản vay.

Bị đơn anh Nguyễn Trọng Đ, chị Nguyễn Thị X trình bày: Vào năm 2014, do nhu cầu cần vốn làm ăn, vợ chồng anh có vay vốn của Ngân hàng TNHH MTV Dầu khí B. Số tiền vay là 800.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng từ 07/5/2014 đến 07/5/2015, lãi suất cho vay là 14%/năm. Các nội dung khác quy định trong hợp đồng tín dụng ngày 07/5/2014.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên của vợ chồng anh chị là Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thôn Lương Q, xã Xuân N, huyện Đông A, thành phố Hà Nội đứng tên Nguyễn Thị X trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Hợp đồng thế chấp của vợ chồng anh chị với ngân hàng, anh chị xác nhận quá trình vay vốn và thế chấp và chữ ký của anh chị trong các hợp đồng vào các văn bản liên quan là đúng.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, do việc làm ăn gặp khó khăn, nên anh chị chưa trả được nợ đầy đủ cho ngân hàng. Nay anh chị nhận được thông báo của Tòa án về việc ngân hàng khởi kiện, anh chị xác định nghĩa vụ trả nợ là của vợ chồng anh chị. Số nợ gốc và lãi đúng như Ngân hàng khởi kiện. Tuy nhiên, anh chị xin được trả dần và đề nghị Ngân hàng hòa giải, đồng thời cho anh chị một vài tháng để anh chị bán tài sản để trả nợ. Trường hợp anh chị không trả được nợ, mà Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm thì anh chị nhất trí.

Hiện nay trên đất thế chấp anh chị bỏ không, không có ai đang sinh sống trên đất. Ngoài ra anh chị không trình bày thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà L, ông T trình bày:

Năm 2007, vợ chồng ông có tách cho con gái là chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1977 thửa đất số 26(3) tờ bản đồ 82, thôn Lương Q, xã Xuân N, huyện Đông A, thành phố Hà Nội. Năm 2013, để có vốn làm ăn, chị L có vay của anh Đ, chị X số tiền 420.000.000 đồng. Sau đó, không biết vì lý do gì, giấy tờ thế nào mà chị X được đứng tên sổ đỏ đất trên sau khi Tòa án cho ông bà xem sổ đỏ thửa đất. Vợ chồng chị L làm ăn thua lỗ nên anh chị đi làm ăn xa, thỉnh thoảng mới về nhà. Nhà đất thế chấp tách từ một thửa của gia đình ông bà nên từ khi anh chị đi làm ăn, vợ chồng ông bà quản lý trông nom cho anh chị chứ anh chị không sinh sống trên thửa đất này.

Nay ông bà được Tòa án thông báo việc Ngân hàng khởi kiện anh Đ chị X liên quan đến thửa đất thế chấp số 26(3), tờ bản đồ 82, quan điểm của ông bà xác định việc vợ chồng ông bà đã cho con gái nhà đất thì mọi vấn đề chị L giải quyết, vợ chồng bà không can thiệp. Tuy nhiên, khi tách sổ đỏ, cán bộ địa chính chỉ tách trên sổ đỏ gốc, do đó thửa đất của chị L có liên quan đến một phần nhà 01 tầng, 01 tum của vợ chồng bà (Rộng khoảng 70 cm, dài 3,5m). Quan điểm của ông T, bà L là xác định sẽ trả đúng hiện trạng thửa đất số 26(3), diện tích 91m^2 khi có yêu cầu của cơ quan chức năng. Gia đình ông bà có trách nhiệm liên hệ với chị L để dàn xếp giải quyết với Tòa án, ngân hàng và anh Đ, chị X. Nếu được, gia đình xin tự bán tài sản để trả nợ cho Ngân hàng. Hiện vợ chồng ông bà không có tài liệu nào cung cấp cho Tòa án.

Trước khi mở phiên tòa sơ thẩm, bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

* **Tại phiên tòa**, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đồng thời khẳng định quá trình ký kết Hợp đồng tín dụng số 0092/2014/TLD/HĐTD ngày 07/5/2014 cùng các khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng kèm theo đã thực hiện đúng theo các quy định của pháp luật, thực hiện đúng các quy chế cho vay của Ngân hàng Nhà nước; Việc kí kết Hợp đồng thế chấp số 1133/2013/HĐTC, Quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/9/2013 được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Tính đến ngày 28/11/2019, anh Nguyễn Trọng Đ và chị Nguyễn Thị X còn nợ nguyên đơn số tiền là: Nợ gốc 680.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 19.120.270 đồng; Lãi quá hạn: 660.877.860 đồng. Lãi chậm trả của lãi: 18.801.833 đồng. Tổng cộng: 1.378.799.963 đồng.

Trường hợp bị đơn vi phạm nghĩa vụ, nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nên không có quan điểm.

*Ý kiến của Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký là đã theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên cần rút kinh nghiệm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

− Về chấp hành pháp luật của đương sự: Nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định theo luật tố tụng. Bị đơn và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại tòa.

- Về nội dung: Đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn: Buộc bị đơn phải trả nguyên đơn số tiền theo hợp đồng tín dụng tính đến 28/11/2019: Nợ gốc: 680.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 19.120.270 đồng; Lãi quá hạn: 660.877.860 đồng. Không chấp nhận yêu cầu số tiền lãi chậm trả của lãi: 18.801.833 đồng vì đây là khoản tiễn lãi chồng lãi.

Trường hợp bị đơn không thanh toán, thanh toán không đúng theo quyết định của bản án, nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là thửa đất số 26(3), tờ bản đồ 04, thôn Lương Q, xã Xuân N, huyện Đông A, thành phố Hà Nội để thu hồi nợ.

Về án phí: Vụ án áp dụng án phí có giá ngạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

- Về thẩm quyền: Ngân hàng TNHH MTV Dầu khí B có đơn khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với anh Nguyễn Trọng Đ và chị Nguyễn Thị X, mục đích sử dụng tiền vay kinh doanh nên xác định đây là tranh chấp về kịnh doanh thương mại theo quy định tại Khoản 1 Điều 30 và Điểm a Khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bị đơn anh Đ, chị X đang cư trú tại địa bàn huyện Đông Anh, nên theo quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Đông Anh là Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ án.

- Xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự: Ngân hàng TNHH MTV Dầu khí B là người khởi kiện. Như vậy, Ngân hàng tham gia tố tụng với tư cách nguyên đơn là đúng theo quy định của pháp luật.

Anh Đ chị X bị nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Do đó, anh Đ, chị X là tham gia tố tụng với tư cách bị đơn.

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L là những người ở trên đất, việc giải quyết vụ án ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của họ. Vì vậy, các đương sự nêu trên tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Về thủ tục tố tụng đối với bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt: Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không chấp hành đầy đủ các quy định của bộ luật tố tụng dân sự, khi Tòa án triệu tập, các đương sự vắng mặt, gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án, không có ý kiến bằng văn bản gửi Tòa án làm ảnh hưởng đến tiến độ giải quyết vụ án. Tòa án đã tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng đối với bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, ông

T bà L cũng tỏ thái độ không hợp tác trong quá trình tiến hành tố tụng. Tại phiên tòa, bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng: Hợp đồng tín dụng số 0092/2014/TLD/HĐTD ngày 07/5/2014 thể hiện: Ngân hàng TNHH MTV Dầu khí B -Phòng giao dịch Đông A được được Nguyên đơn ủy quyền thường xuyên về việc ký kết các hợp đồng tín dụng với khách hàng của chi nhánh. Anh Đ chị X đều có đủ năng lực hành vi dân sự khi tham gia ký kết hợp đồng. Vì vậy, hợp đồng hợp pháp về chủ thể. Hợp đồng được lập thành văn bản, đóng dấu xác nhận nên hợp pháp về hình thức. Các đương sự thỏa thuận về toàn bộ các điều khoản trong nội dung hợp đồng, tự nguyện ký kết, không bị lừa dối ép buộc, điều khoản trong hợp đồng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp pháp về nội dung.

[3] Về tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp được lập giữa nguyên đơn và bị đơn, số công chứng: 1133/2013/HĐTC; Quyển số: 12TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Hà Anh–TP.Hà Nội công chứng ngày 03/9/2014.

Việc thế chấp tài sản bảo đảm nêu trên đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm phù hợp với quy định tại Điều 342 Bộ luật Dân sự. Hợp đồng được lập thành văn bản, các chủ thể tham gia ký kết hợp đồng thế chấp có đủ tư cách, đủ năng lực hành vi dân sự , các bên tự nguyện giao kết, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, do vậy, Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng thế chấp là hợp pháp.

Về tài sản thế chấp: Tại Hợp đồng tín dụng thể hiện có tài sản thế chấp là 01 xe ô tô tải Kia K2700II biển kiểm soát: 29C-272.68 Đăng ký tên anh Nguyễn Trọng Đ được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 1132/2013/HĐTC ký ngày 03/9/2013 giữa Ngân hàng TM TNHH MTV Dầu khí B với anh Nguyễn Trọng Đ và vợ là chị Nguyễn Thị X thế chấp tại phòng công chứng Hà Anh, thành phố Hà Nội theo số công chứng: 1133/2013/HĐTC, Quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/9/2013. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, anh Nguyễn Trọng Đ,chị Nguyễn Thị X đã trả một phần tiền gốc và lãi, Nguyên đơn đã vào giải chấp đối với tài sản thế chấp là chiếc ô tô nêu trên. Các bên không có tranh chấp gì về tài sản thế chấp này.

Xác định về tài sản được mang thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 26(3); tờ bản đồ số 82; Địa chỉ: Thôn Lương Q, xã Xuân N, huyện Đông A, thành phố Hà Nội vì: Theo Điều 1 của Hợp đồng thế chấp thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 26(3), tờ bản đồ 82, diện tích 91m^2 thôn Lương Q, xã Xuân N, huyện Đông A, Thành phố Hà Nội đã được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị Nguyễn Thị X. Tại khoản 6 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp thể hiện " Bên B cam kết: Nếu tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thì mọi tài sản gắn liền với đất phát sinh trước, trong và sau khi thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Trên thửa đất thế chấp có 01 nhà cấp 4 có diện tích 50m^2 , 01 lán tạm lợp tôn đã cũ và có một phần nhà mái bằng diện tích khoảng 3,5X0,7m (tương đương 2,45m^2) do ông T bà Lư quản lý. Do ông T bà L chống đối không cho Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ đo đạc bằng máy, hay đo bằng thước thủ công nên Hội đồng chỉ xem xét dựa trên quan sát trực quan và ước lượng số liệu.

Người đại diện nguyên đơn khẳng định nhà đất không có sự thay đổi hiện trạng kể từ khi thế chấp. So sánh với biên bản thẩm định tại chỗ vào thời điểm ký hợp đồng thế chấp thấy phù hợp tình trạng tài sản thế chấp đến thời điểm chuẩn bị xét xử.

Về vấn đề này, Hội đồng xét xử nhận định: Thửa đất thế chấp có nguồn gốc của hộ gia đình bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T. Năm 2008, ông T bà L đã tặng cho con gái là chị Nguyễn Thị L một phần quyền sử dụng đất là 91m^2 trên có các công trình như trong biên xem xét thẩm định tại chỗ. Chị L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2013, chị L đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích nhà đất này cho chị Nguyễn Thị X. Các giao dịch dân sự chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thực hiện theo pháp luật. Các bên tham gia giao dịch phải tự nhận thức và chịu trách nhiệm khi thực hiện một giao dịch dân sự. Tại biên bản xác minh về việc lấy lời khai, ông T bà Lcam kết sẽ thực hiện nghĩa vụ trả lại đúng hiện trạng thửa đất số 26(3), diện tích 91m^2 khi có yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

Do vậy, nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đúng diện tích đất trong phạm vi 91m^2 như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị Nguyễn Thị X.

Thời điểm 03/9/2013, anh Đ, chị X còn thế chấp 01 xe ô tô tải Kia K2700II , biển kiểm soát: 29C-272.68; đăng ký tên anh Nguyễn Trọng Đ để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng trên. Tuy nhiên, năm 2015 anh Đ chị X đã thực hiện một phần nghĩa vụ trả tiền và Ngân hàng đã giải chấp đối với tài sản thế chấp nêu trên đồng thời nộp cho Tòa án bộ hồ sơ giải chấp. Do vậy, tài sản này không còn là tài sản thế chấp.

[4] Xét yêu cầu của Nguyên đơn:

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã thực hiện một phần nghĩa vụ, cụ thể: trả nợ gốc 120.000.000 đồng, trả nợ lãi trong hạn: 91.541.949 đồng, trả nợ lãi quá hạn 61.602 đồng. Ngày cuối cùng phải trả toàn bộ gốc lãi là 07/5/2015. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn. Do vậy bị đơn phải trả nguyên đơn tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn. Tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm, ngày 28/11/2019 số nợ bị đơn phải trả là: Nợ gốc: 680.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 19.120.270 đồng; Lãi quá hạn: 660.877.860 đồng. Tổng cộng: 1.359.998.130 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền Lãi chậm trả của lãi là 18.801.833 đồng vì xét đây là cách tính tiền lãi chồng lãi.

- Về xử lý tài sản thế chấp: Trong trường hợp bị đơn không trả được nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên, xử lý tài

sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số26(3), tờ bản đồ 04, diện tích 91m^2 thuộc địa bàn thôn Thôn Lương Q, xã Xuân N, huyện Đông A, Hà Nội đã được Ủy ban nhân dân huyện Đông A cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất cho anh chị Nguyễn Thị X để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán nợ, thì bị đơn phải tiếp tục thanh toán trả cho Ngân hàng đến khi hết nợ.

[6] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nguyên đơn phải chịu án phí trên số tiền không được Tòa án chấp nhận là lãi chậm trả của lãi: 18.801.833 đồng theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 342; 355; Điều 471, Điều 474 và Điều 476, Điều 715, Điều 720, Điều 721 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào các Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ Khoản 1 và Khoản 4 Điều 68 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm được sửa đổi bổ sung theo Nghị định số 11/2012/NĐ-CP;

Căn cứ Khoản 2 Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án ;

Xử :

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn trả nguyên đơn số tiền nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng 0092/2014/TLD/HĐTD ngày 07/5/2014 là:

Nợ gốc: 680.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 19.120.270 đồng; Lãi quá hạn: 660.877.860 đồng. Tổng cộng: 1.359.998.130 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền lãi chậm trả của lãi là 18.801.833 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (là ngày 29/11/2019), bị đơn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 0092/2014/TLD/HĐTD ngày 07/5/2014 đã ký kết đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

2. Trong trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật mà bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ số tiền trên và lãi phát sinh, nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự 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 26(3); tờ bản đồ số 82; Địa chỉ: Thôn Lương Q, xã Xuân N, huyện Đông A, thành phố Hà Nội. Theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 244892 do UBND huyện Đông A, TP Hà Nội cấp ngày 12/6/2013, số vào sổ cấp GCN: 1633.QĐUBND.2013/CH.00096.2013 mang tên bà Nguyễn Thị X ".

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo nêu trên không đủ để thanh toán khoản nợ thì anh Đ, chị X vẫn phải có nghĩa vụ trả tiếp cho đến khi hết nợ.

3. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 52.799.943 đồng. Nguyên đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 3.000.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 24.706.000 đồng đã nộp theo biên lại số AA/2017/0008311 ngày 05/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông A. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí còn lại là 21.706.000 đồng.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy 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 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.

5. Án xử công khai sơ thẩm. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tống đạt hợp lệ bản án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:
- TAND TP. Hà Nội;
- VKSND huyện Đông Anh;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Anh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

Triệu Thúy Hà

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

HỒ SƠ KỸ THUẬT THỬA ĐẤT TRONG VỤ KIỆN

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam

Bị đơn: Chị Lương Thị Thu Lan, sinh năm 1979;

Anh **Trịnh Xuân Đông**, sinh năm 1974;

Địa chỉ thửa đất: Thôn Thái Bình, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Diện tích đất theo phạm vị trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: 420,7m^2 (giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,1).

1 2 3 4 5 6 7 8