

Bản án số: 16 /2020/DSST
Ngày: 13/7/2020
“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HL, TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Q.V

Các Hội thẩm nhân dân: bà Nguyễn T.T và ông Phạm V.H

- Thư ký phiên tòa: bà Hoàng P.T.N - Cán bộ Tòa án nhân dân thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long tham gia phiên tòa: bà Nguyễn T.T - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 04 tháng 6 năm 2020 và ngày 13 tháng 7 năm 2020 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 22/2019/TLST- DS ngày 16 tháng 12 năm 2019 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2020/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 56/2020/QĐST-DS, ngày 13/5/2020, Thông báo mở lại phiên tòa số 22/2020/TB-TA, ngày 16/6/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 81/2020/QĐST-DS, ngày 02/7/2020, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeABank)**

Địa chỉ: Số 25 Trần Hưng Đạo, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê V.T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Đông Nam Á; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Đ.K, sinh năm 1969, chức vụ: Phó Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP Đông Nam Á; Người được ủy quyền lại: Ông Lê Q.T, sinh năm 1979 - chuyên viên chính xử lý nợ Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (theo Giấy ủy quyền số 138805/2019/UQ-SeABank ngày 11/9/2019) - Có mặt.

*** Bị đơn: - Ông Nguyễn V.H, sinh năm 1986;**

Địa chỉ: Tổ 2, khu 1, phường VH, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh - Vắng mặt không có lý do.

- Bà Vũ L.T, sinh năm 1983

Địa chỉ: Thôn Xích Thổ, xã Thống Nhất, huyện Hoành Bồ, tỉnh Quảng Ninh (nay là thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh) - Vắng mặt không có lý do.

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

1. Ông Nguyễn V.D, sinh năm 1957 và bà Trịnh T. D, sinh năm 1958; Địa chỉ: Tổ 2, khu 1, phường VH, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh – (ông D có mặt, bà D vắng mặt).

2. Anh Nguyễn V.C, sinh năm 1980 (vắng mặt) và chị Bùi T.N, sinh năm 1983 (có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa); Địa chỉ: Tổ 2, khu 1, phường VH, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nội dung vụ án và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau**

Ngày 27/10/2015, ông Nguyễn V.H và bà Vũ L.T đã ký với SeABank Quảng Ninh Hợp đồng tín dụng số: 485/2015/HDTD/QN với nội dung chính như sau:

- Số tiền vay: 300.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm triệu đồng*);
- Mục đích vay: Sửa chữa nhà ở;
- Thời hạn: 60 tháng kể từ ngày 28/10/2015 đến ngày 28/10/2020;
- Lãi suất áp cho vay: 9,9%/năm trong 12 tháng đầu. Lãi suất cho vay = Lãi suất tiết kiệm cá nhân (VNĐ) kỳ hạn 13 tháng + Biên độ 4,2%/năm.
- Thời hạn trả gốc và lãi vào ngày 25 hàng tháng
- Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng 5.112,3m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 07, tờ bản đồ số 90, tại địa chỉ: Tổ 2, khu 1, phường VH, Tp. HL, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 446471, số vào Sổ cấp GCN: 5876 do UBND thành phố Hạ Long cấp ngày 14/10/2004 mang tên ông Nguyễn V.D, và bà Trịnh T.D.

Tài sản được thế chấp cho SeABank theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 845/2015/HĐTC/QN, số công chứng: 355, Quyền số: 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/10/2015 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Ninh. Tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông Nguyễn V.H và bà Vũ L.T đã thực hiện được việc trả 170.222.734 đồng tiền nợ gốc và 75.607.030 đồng nợ lãi. Từ tháng 01/2018 ông H và bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Tính đến hết ngày xét xử hôm nay, dư nợ của ông Nguyễn V.H và bà Vũ L.T tại SeABank như sau:

- Nợ gốc: 129.777.266 đồng
- Nợ lãi: 39.700.321 đồng
- **Tổng: 169.477.587 đồng.**

Nay Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeABank) khởi kiện yêu cầu:

Chấm dứt trước thời hạn Hợp đồng tín dụng số: 485/2015/HDTD/QN kể từ ngày xét xử. Buộc bị đơn là ông Nguyễn V.H và bà Vũ L.T trả cho SeABank tổng số tiền là: **169.477.587 đồng**(bao gồm: 129.777.266 đồng nợ gốc; 39.700.321 đồng nợ lãi tính đến hết ngày 13/7/2020).

Buộc ông Nguyễn V.H và bà Vũ L.T trả tiền lãi, phí, phạt phát sinh trên số nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng trên kể từ ngày 14/7/2020 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Kể từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực thi hành, ông Nguyễn V.H và bà Vũ L.T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì SeABank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho SeABank thì ông Nguyễn V.H và bà Vũ L.T vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho SeABank cho đến khi tất toán toàn bộ các khoản vay.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn V.D, và bà Trịnh T.D trình bày:**

Ông Nguyễn V.D, và bà Trịnh T.D thừa nhận các trình bày nêu trên của nguyên đơn là đúng. Ngày 27/10/2015, ông Nguyễn V.D, và bà Trịnh T.D có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng 5.112,3m² đất và toàn bộ tài sản trên đất tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 90, tại địa chỉ: Tổ 2, khu 1, phường VH, Tp. HL, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 446471, số vào Sổ cấp GCN: 5876 do UBND thành phố Hạ Long cấp ngày 14/10/2004 mang tên ông Nguyễn V.D, và bà Trịnh T. D, để đảm bảo cho khoản vay của ông Nguyễn V.H và bà Vũ L.T tại SeABank Quảng Ninh.

Ban đầu khi tòa án thẩm định tại chỗ, ông D và bà D trình bày toàn bộ tài sản trên thửa đất là của ông bà. Sau đó tại phiên tòa ngày 04/6/2020, ông D trình bày ngôi nhà cấp 4 hiện do vợ chồng con trai ông bà là anh C và chị N đang sinh sống là do anh C và chị N bỏ tiền ra xây dựng trên thửa đất của ông bà nhưng ông không có chứng cứ gì để chứng minh.

Ông Nguyễn V.D, và bà Trịnh T.D có quan điểm đồng ý với các yêu cầu của Ngân hàng. Nếu bị đơn không trả được các khoản nợ thì đồng ý phát mại tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi khoản nợ.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn V.C và chị Bùi T.N trình bày:** Trên thửa đất số 07, tờ bản đồ số 90, tại địa chỉ: Tổ 2, khu 1, phường VH, Tp. HL, tỉnh Quảng Ninh, ông D và bà D có cho anh chị xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 từ năm 2014 với chi phí xây dựng là 700.000.000đ để ở (cho xây nhà nhưng chưa cho đất), tuy nhiên anh C và chị N không có chứng cứ gì cung cấp để chứng minh việc này. Nay anh C và chị N cùng có quan điểm thống nhất với quan điểm của bố mẹ mình là ông D và bà D, đồng ý cho phát mại thửa đất của ông bà D và D và toàn bộ tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thi hành án theo yêu cầu của Ngân hàng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long tại phiên tòa là Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự khi giải quyết vụ án. Về quan điểm giải quyết vụ án đại diện VKS có quan điểm đề nghị tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của các đương sự, đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*** Về thủ tục tố tụng:** Bị đơn là anh Nguyễn V.H và chị Vũ L.T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng cố tình vắng mặt không có lý do vì vậy không thể tiến hành hòa giải được theo quy định tại khoản 1 điều 207 Bộ luật tố tụng dân sự. Sau khi Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử, anh H và chị T và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trịnh T. D, anh Nguyễn V.C và chị Bùi T.N cố tình vắng mặt không có lý do, hội đồng xét xử đã hoãn phiên tòa đúng quy định tại khoản 1 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, anh H, chị T, bà D, anh C và chị N vắng mặt không lý do. Vì vậy phiên tòa xét xử vắng mặt họ là đúng quy định tại điểm b khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

*** Về nội dung vụ án:** Tại phiên tòa hôm nay Ngân hàng TMCP Đông Nam Á giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Theo các tài liệu thu thập trong hồ sơ vụ án thấy rằng ngày 27/10/2015, nguyên đơn đã ký với bị đơn Hợp đồng tín dụng số: 485/2015/HDTD/QN. Ngày 22/01/2018 nguyên đơn đã có thông báo yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền nợ gốc và nợ lãi quá hạn. Từ ngày 25/9/2018 bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng theo hợp đồng. Đây là hành vi vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bị đơn nên theo quy định tại khoản 1, khoản 2 điều 95 Luật các tổ chức tín dụng và Khoản 2 Điều 24, điểm đ Khoản 1 Điều 25 Quy chế cho vay số 1267/2001 của NHNN thì nguyên đơn có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn, xử lý nợ và tài sản bảo đảm theo hợp đồng cấp tín dụng và hợp đồng thế chấp. Vì vậy cần chấp nhận yêu cầu của ngân hàng: chấm dứt trước thời hạn Hợp đồng tín dụng số: 485/2015/HDTD/QN kể từ ngày xét xử, buộc bị đơn là ông Nguyễn V.H và bà Vũ L.T trả cho SeABank tổng số tiền là: 169.477.587 đồng.

[2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả tiền lãi, phí, phạt phát sinh trên số nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng trên kể từ ngày xét xử cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ là phù hợp quy định tại điều 7 và điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP của Tòa án nhân dân Tối cao nên chấp nhận.

[3] Về xử lý tài sản thế chấp: Ban đầu khi tòa án thẩm định tại chỗ, ông D và bà D trình bày toàn bộ tài sản trên thửa đất mang thế chấp là của ông bà. Sau đó tại phiên tòa ngày 04/6/2020, ông D lại trình bày có 01 ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất đã thế chấp là của anh C và chị N bỏ tiền ra xây dựng trên. Hội đồng xét xử đã phải tạm dừng phiên tòa để thu thập chứng cứ bổ sung và đưa vợ chồng anh Nguyễn V.C và chị Bùi T.N vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Anh C, chị N cùng trình bày trên thửa đất của ông D và bà D đã thế chấp cho Ngân hàng có 01 ngôi nhà cấp 4 là tài sản của anh C và chị N bỏ tiền ra xây dựng tuy nhiên cả ông D, anh C và chị N đều không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh.

Theo án lệ số 11/2017/AL của Tòa án nhân dân Tối Cao về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp có nội dung: “Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).”

Lời khai của ông D và anh C chị N là phù hợp nhau về việc trên thửa đất của ông D và bà D đã thế chấp có 01 ngôi nhà cấp 4 là tài sản của anh C và chị

Nhàn. Tuy không có chứng cứ nào khác để chứng minh nhưng để đảm bảo quyền lợi cho anh C và chị N thì Hội đồng xét xử vẫn chấp nhận lời trình bày này.

Do Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 845/2015/HĐTC/QN, số công chứng: 355, Quyền số: 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/10/2015 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Ninh có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên theo nội dung án lệ nêu trên, hợp đồng thế chấp vẫn có hiệu lực pháp luật.

Theo quy định tại khoản 1, khoản 2 điều 95 Luật các tổ chức tín dụng và Khoản 2 Điều 24, điểm đ Khoản 1 Điều 25 Quy chế cho vay số 1267/2001 của NHNN thì khi bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền xử lý nợ và tài sản bảo đảm theo hợp đồng cấp tín dụng và hợp đồng thế chấp. Ông Nguyễn V.D, và bà Trịnh T. D, anh Nguyễn V.C và chị Bùi T.N cùng có quan điểm đồng ý phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất để nguyên đơn thu hồi khoản nợ. Vì vậy cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ khi bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên cần dành cho anh Nguyễn V.C và chị Bùi T.N được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).

[4] Đối với yêu cầu buộc bị đơn vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ nguyên đơn cho đến khi tất toán toàn bộ các khoản vay nêu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ. Yêu cầu này đã được chấp nhận khi đã buộc bị đơn trả nợ toàn bộ tiền gốc lãi của hợp đồng tín dụng nên không xem xét.

[5] Về án phí và các chi phí tố tụng khác: Các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí và chi phí thẩm định tại chỗ. Số tiền thẩm định tại chỗ là 10.000.000đ được trừ vào số tiền tạm ứng thẩm định tại chỗ nguyên đơn đã nộp nên cầm buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 10.000.000đ

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Khoản 1 Điều 147, Khoản 1 Điều 207, điểm b Khoản 2 Điều 227, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 1, Khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Khoản 2 Điều 24, điểm đ Khoản 1 Điều 25 Quy chế cho vay số 1267/2001 của NHNN; Điều 466 Bộ luật dân sự; Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP của Tòa án nhân dân Tối Cao; Án lệ số 11/2017/AL của Tòa án nhân dân Tối Cao về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấm dứt trước thời hạn Hợp đồng tín dụng số: 485/2015/HĐTD/QN kể từ ngày xét xử. Buộc bị đơn là ông Nguyễn V.H và bà Vũ L.T trả cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á tổng số tiền tính đến hết ngày xét xử

là: **169.477.587 đồng** (một trăm sáu mươi chín triệu bốn trăm bảy mươi bảy ngàn năm trăm tám mươi bảy đồng) bao gồm: 129.777.266 đồng nợ gốc và 39.700.321 đồng nợ lãi .

Ông Nguyễn V.H và bà Vũ L.T phải tiếp tục trả tiền lãi, phí, phạt phát sinh trên số nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: 485/2015/HDTD/QN kể từ ngày liền kề sau ngày xét xử cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Kể từ ngày bản án hiệu lực nếu ông Nguyễn V.H và bà Vũ L.T không thực hiện việc trả nợ như đã thỏa thuận thì Ngân hàng TMCP Đông Nam Á có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng 5.112,3m² đất và toàn bộ tài sản trên đất tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 90, tại địa chỉ: Tổ 2, khu 1, phường VH, Tp. HL, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 446471, số vào Sổ cấp GCN: 5876 do UBND thành phố Hạ Long cấp ngày 14/10/2004 mang tên ông Nguyễn V.D, và bà Trịnh T.D để đảm bảo thi hành án. Anh Nguyễn V.C và chị Bùi T.N được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).

Bản án này được thi hành 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 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

Về án phí: Ông Nguyễn V.H và bà Vũ L.T phải chịu 8.473.879đ tiền án phí dân sự sơ thẩm và trả cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á số tiền 10.000.000đ chi phí thẩm định tại chỗ mà ngân hàng đã nộp tạm ứng. Trả lại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.700.000đ (ba triệu bảy trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0001933 ngày 16/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố HL, Quảng Ninh.

Án xử sơ thẩm công khai, báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Hạ Long;
- TAND tỉnh Quảng Ninh;
- Chi cục THADS TP Hạ Long;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Q.V

Các Hội Thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Bùi Quang Vinh

Các Hội Thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Xuân Giới

Phạm Thị Thanh Mai

Bùi Quang Vinh

.

