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: 144/2021/KDTM - ST
Ngày: 22 - 9 - 2021.
Về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Đức.

Ông Nguyễn Năng Tấn.

- Thư ký phiên toà: Ông Hoàng Xuân Hiếu – Thư ký Toà án nhân dân huyện Đông Anh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hồng Chiêm - Kiểm sát viên.

Ngày 22/9/2021, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 73/2021/TLST-KDTM ngày 14 tháng 4 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 43/2021/QĐXXST - KDTM ngày 05 tháng 7 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên toà số 40/2021/QĐST – KDTM ngày 20 tháng 7 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng X; Trụ sở chính: Số xx phố LH, phường TC, quận BĐ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T – Tổng Giám đốc theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 010068xxxx do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 26/02/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 14/02/2021.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Xuân L - Giám đốc Ngân hàng X - Chi nhánh ĐA, là đại diện ủy quyền theo Quyết định số 2965/QĐ-NHNo-PC ngày 27/12/2019 của Tổng Giám đốc Ngân hàng X về việc ủy quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án.

Người được ủy quyền lại tham gia quá trình tố tụng:

1. Ông Trần Văn M - Phó giám đốc Ngân hàng X – Chi nhánh ĐA (Theo Quyết định ủy quyền lại về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án số 55/QĐ-NHNo.ĐA-TH ngày 19/02/2021 của Giám đốc X Chi nhánh ĐA).

2. Ông Lê Ngọc H – Giám đốc Phòng giao dịch ML thuộc Ngân hàng X – Chi nhánh ĐA (Theo Giấy ủy quyền số 386/UQ-HNNo.ĐA ngày 14/4/2021 của Giám đốc X Chi nhánh ĐA). Có mặt tại phiên tòa.

Bị đơn: Ông Đào Văn P, sinh năm 1972. Có mặt tại phiên tòa.

Hộ khẩu thường trú và nơi ở: Thôn TU, xã VH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Cụ Đỗ Thị B, sinh năm 1935. Vắng mặt tại phiên tòa.
2. Bà Ngô Thị H, sinh năm 1976. Có mặt tại phiên tòa.
3. Anh Đào Minh T, sinh năm 2003. Vắng mặt tại phiên tòa.
4. Cháu Đào Quang M, sinh năm 2016.

Cùng có hộ khẩu thường trú và nơi ở: Thôn TU, xã VH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Đào Quang M là bố mẹ đẻ gồm: Ông Đào Văn P, sinh năm 1972; Bà Ngô Thị H, sinh năm 1976; Hộ khẩu thường trú và nơi ở: Thôn TU, xã VH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội. Có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 30/07/2019, Ngân hàng– Chi nhánh Đông Anh – Phòng Giao dịch ML (gọi tắt là "X Chi nhánh ĐA") và ông Đào Văn P ký Hợp đồng tín dụng số 3140 – LAV – 201904247 với một số nội dung chính như sau:

- Hạn mức cho vay: 2.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ đồng).
- Thời hạn duy trì hạn mức: 01 năm, kể từ ngày ký kết Hợp đồng này.
- Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án sản xuất đồ gỗ các loại năm 2019-2020.
- Phương thức áp dụng lãi suất: Lãi suất cho vay có điều chỉnh (định kỳ 3 tháng/lần) theo quy định của Bên Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Ngân hàng X và thông báo của ngân hàng. Hai bên thống nhất trong thời gian vay vốn, khi lãi suất tiền vay của Ngân hàng thay đổi thì lãi suất của toàn bộ số dư nợ tại hợp đồng tín dụng này cũng thay đổi tương ứng. Việc điều chỉnh lãi suất không cần hai bên ký phụ lục hợp đồng. Ngân hàng sẽ chủ động thực hiện và thông báo cho khách hàng bằng văn bản.
- Thời hạn cho vay, kỳ hạn trả nợ: Theo từng báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ.
- Mức lãi suất cho vay: 9%/năm.

- Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Thực hiện theo đúng thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng số3140 – LAV – 201904247 , X Chi nhánh ĐA đã nhiều lần giải ngân cho ông Đào Văn P đủ số tiền vay theo hạn mức là: 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

Tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông Đào Văn P tại Ngân hàng là: quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: xx, tờ bản đồ số: 4-TU, diện tích: 220 m^2 tại địa chỉ thôn TU, xã VH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 929xxx do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 24/07/2012 cho ông Đào Văn P theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng xxx/2016/HĐTC ngày 28/01/2016 do Văn phòng Công chứng HA chứng thực.

Theo đại diện Ngân hàng X xác định: Số nợ của ông Đào Văn P tại Ngân hàng X tạm tính đến đến hết ngày 02/7/2021 là: 2.256.438.358 đồng (Hai tỷ, hai trăm năm mươi sáu triệu, bốn trăm ba mươi tám nghìn, ba trăm năm mươi tám đồng), trong đó:

- Nợ gốc: 2.000.000.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 183.452.057 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 72.986.301 đồng.

Cụ thể theo từng khế ước nhận nợ gồm:

1. Khế ước nhận nợ số 3140-LDS202001651 ngày 07/02/2020:

- Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 84.328.768 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 36.739.726 đồng.

2. Khế ước nhận nợ số 3140-LDS202001737 ngày 11/02/2020:

- Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 99.123.289 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 36.246.575 đồng.

Ngân hàng đề nghị ông P phải hoàn trả cho Ngân h àng khoản tiền nợ của ông với Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 3140 – LAV – 201904247 ngày 30/7/2019 và các khế ước nhận nợ, tính đến hết ngày 02/7/2021 là: 2.256.438.358 đồng (Hai tỷ, hai trăm năm mươi sáu triệu, bốn trăm ba mươi tám nghìn, ba trăm năm mươi tám đồng) và tiếp tục chịu lãi theo lãi suất quá hạn mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 3140 – LAV – 201904247 ngày 30/7/2019 và các khế ước nhận nợ trên số nợ gốc kể từ ngày 03/7/2021 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ với Ngân hàng X.

Về thời gian và lộ trình trả nợ thì Ngân hàng có thể tạo điều kiện cho ông P nếu ông có thiện chí hòa giải. Nếu Ngân hàng đã tạo điều kiện mà ông P không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ theo Hợp đồng tín dụng số 3140 – LAV

– 201904247 ngày 30/7/2019 và các khế ước nhận nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đối với khoản vay tại Ngân hàng ông P là người đứng ra vay nên Ngân hàng yêu cầu ông trả nợ còn việc sử dụng vốn và trách nhiệm giữa ông P với các bên có liên quan, Ngân hàng không có ý kiến, yêu cầu gì mà để họ tự giải quyết với nhau

Đối với đề nghị của ông P xin miễn giảm lãi thì Ngân hàng chỉ xem xét khi người vay tất toán khoản vay.

Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ đứng tên một mình ông P nên khi thẩm định cho vay và thế chấp Ngân hàng chỉ yêu cầu thủ tục với ông P và ông P cũng không kê khai có tranh chấp gì liên quan đến tài sản thế chấp. Tòa án thẩm định tại chỗ xác định trên tài sản thế chấp có mẹ và vợ con ông P ở cùng. Các tài sản hình thành trên đất có công sức của họ hay không Ngân hàng không biết và ông P cũng không cung cấp cho Ngân hàng nên nếu có ông P phải giải quyết với những người liên quan để đảm bảo toàn bộ giá trị tài sản thế chấp của Ngân hàng.

Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Đề nghị ông Đào Văn P chịu toàn bộ theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra Ngân hàng X không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Đào Văn P và cũng là người đại diện theo pháp luật của cháu M trình bày: Ông không có yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập gì, nhất trí với số nợ của ông tại Ngân hàng X theo như Ngân hàng đã xác định trong đơn khởi kiện tại Tòa án và theo bảng kê chi tiết tính đến hết ngày 02/7/2021 như Ngân hàng đã xuất trình cho Tòa án. Ông vay Ngân hàng bằng Hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-2019.04247 ngày 30/7/2019 và các khế ước nhận nợ có đảm bảo bằng bất động sản là: Quyền sử dụng đất tại với thửa đất số: xx, tờ bản đồ số: 4-TU, diện tích : 220 m^2 tại địa chỉ: Thôn TU, xã VH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 929xxx do UBND huyện ĐA, thành phố Hà Nội cấp ngày 24/07/2012 cho ông Đào Văn P theo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng xxx/2016/HĐTC ngày 28/01/2016 do Văn phòng Công chứng HA chứng thực.

Về nguồn gốc thửa đất này là của gia đình ông tặng cho riêng ông nên chỉ có một mình ông đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thửa đất này có nhà cấp bốn đã xây dựng từ trước khi được cấp giấy chứng nhận nhưng khi kê khai xin cấp giấy ông không kê khai nên nhà này không được thể hiện trên giấy chứng nhận. Tuy nhiên, khi Ngân hàng thẩm định cho vay ông nhất trí không định giá nhà cấp bốn trên đất vì giá trị không lớn. Do vậy, ông không yêu cầu gì khác đối với tài sản gắn liền trên đất và xác định tài sản này thuộc tài sản thế chấp cho

Ngân hàng. Trên đất có vợ con ông cùng sinh sống nhưng khi ông bảo vợ ông đến Tòa dể làm việc liên quan đến vụ kiện này thì vợ ông không hợp tác còn con ông đi làm ăn xa ông không biết địa chỉ cụ thể nên không thể cung cấp cho Tòa án và cũng không liên lạc được với con.

Sau khi ký kết Hợp đồng tín dụng ông đã được giải ngân và nhận đầy đủ số tiền vay là: 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng). Ông đề nghị Ngân hàng X cho ông thêm thời gian để thu xếp tiền trả nợ cho Ngân hàng và ông đề xuất lộ trình trả nợ như sau:

- Từ tháng 7 đến tháng 11 năm 2021, chậm nhất vào ngày 25 hàng tháng, ông có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng X số tiền: 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Toàn bộ số tiền nộp trên đều được ưu tiên trừ vào nợ gốc,

- Chậm nhất ngày 31/12/2021, ông có trách nhiệm tất toán toàn bộ khoản vay nợ theo Hợp đồng tín dụng số 3140 – LAV – 201904247 ngày 30/7/2019 và các khế ước nhận nợ cho Ngân hàng X.

Trong quá trình thực hiện lộ trình trả nợ trên mà ông vi phạm nghĩa vụ tại bất kỳ thời điểm nào thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản ông đã thế chấp cho Ngân hàng để thu hồi toàn bộ khoản nợ của ông tại Ngân hàng. Việc xử lý tài sản để thu hồi nợ thực hiện theo quy định chung của pháp luật.

Ông đề nghị Ngân hàng nếu ông trả tiền thì ưu tiền trừ vào nợ gốc trước để giảm sự khó khăn. Do vợ ông vắng mặt tại phiên hòa giải nên đề nghị Tòa án thông báo kết quả hòa giải cho vợ ông, nếu vợ ông không nhất trí thì Tòa án giải quyết theo pháp luật. Ngoài ra, ông không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H vợ ông P trình bày: Bà đã được Tòa án thông báo về việc chồng thế chấp thửa đất hiện gia đình đang sử dụng để vay tiền Ngân hàng X nhưng do khi được Tòa án thông báo bà mới biết sự việc nên xin Tòa án cho thời gian 02 tuần để trả lời Tòa án. Tuy nhiên cho đến khi quá thời gian hai tuần bà H đề nghị, Tòa án báo bà H không đến Tòa án, đến nhà không gặp được bà H nên không ghi được ý kiến, quan điểm của bà H về các vấn đề có liên quan trong vụ kiện.

Đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là cụ Đỗ Thị B, anh Đào Minh T, Tòa án đã nhiều lần triệu tập nhưng không đến Tòa án làm việc, đến nhà không gặp nên không ghi được lời khai.

Tại phiên tòa ngày 22/9/20121, người đại diện của Ngân hàng X xác định: Tính đến hết ngày 21/9/2021, ông Đào Văn P còn nợ Ngân hàng X số tiền:

2.317.095.892 đồng (Hai tỷ, ba trăm mười bảy triệu, không trăm chín mươi lăm nghìn, tám trăm chín mươi hai đồng), trong đó:

- Nợ gốc: 2.000.000.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 223.890.413 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 93.205.479 đồng.

1. Khế ước nhận nợ số 3140-LDS202001651 ngày 07/02/2020:
   - Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng.
   - Nợ lãi trong hạn: 104.547.946 đồng.
   - Nợ lãi quá hạn: 46.849.315 đồng.
2. Khế ước nhận nợ số 3140-LDS202001737 ngày 11/02/2020:
   - Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng.
   - Nợ lãi trong hạn: 119.342.467 đồng.
   - Nợ lãi quá hạn: 46.356.164 đồng.

Ngoài ra, Ngân hàng vẫn giữ nguyên các ý kiến, yêu cầu đã trình bày trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ kiện. Đối với tài sản thế chấp có sự thiếu hụt diện tích giữa hiện trạng sử dụng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ngân hàng có quan điểm: Do khi nhận thế chấp Ngân hàng chỉ đến kiểm tra, mô tả không tiến hành đo đạc nên không biết về sự thiếu hụt diện tích này. Tuy nhiên về hiện trạng thửa đất không có thay đổi và Tòa án đã xác minh thu thập tài liệu xác định không có tranh chấp ranh giới, thu hồi hay hiến tặng đất nên Ngân hàng không có ý kiến yêu cầu gì mà đề nghị xử lý theo quy định chung.

Bị đơn giữ nguyên nội dung các ý kiến, quan điểm đã trình bày trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, không bổ sung thêm. Ông P xác định ông đứng tên vay Ngân hàng, thế chấp bằng tài sản của ông được gia đình tặng cho nhưng tiền được Ngân hàng giải ngân ông đưa cho bạn ông sử dụng và ông sẽ có trách nhiệm đốc thúc bạn ông trả nợ cho Ngân hàng để giải chấp tài sản của ông. Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết quan hệ cho vay giữa ông và bạn ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H trình bày: Nguồn gốc tài sản thế chấp là của gia đình ông P tặng cho riêng ông P, mẹ con bà không có quyền lợi gì mà chỉ ở cùng ông P tại nhà đất này. Tuy nhiên mẹ con bà có vay mượn số tiền là 100.000.000 đồng để cùng ông P xây nhà cấp bốn trên đất. Khi ông P thế chấp tài sản cho Ngân hàng ông không thông báo cho mẹ con bà biết mà chỉ đến khi Tòa án thông báo bà mới được biết. Mặc dù bà hẹn Tòa án cho bà thời gian để bà có ý kiến nhưng sau đó bà không đến Tòa án làm việc dù Tòa báo gọi bà nhiều lần là do bà tin tưởng ông P sẽ giải quyết được. Nay bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật còn việc mẹ con bà đóng góp công sức xây nhà trên đất mà ông P thế chấp sau này bà sẽ giải quyết với ông P. Anh T

con trai bà hiện đi làm ăn xa bà cũng không rõ địa chỉ nên không cung cấp được cho Tòa án. Ngoài ra, bà không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh tham gia phiên tòa sau khi nhận xét, đánh giá quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và sự chấp hành pháp luật của các đương sự đã xác định:

- Căn cứ Điều 30, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 298, 299, 317, 318, 320, 323, 357, 463 và 466, 468, 500-503, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015;

- Khoản 2 Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng; Luật thương mại;

- Nghị định 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 số 163 ngày 29/12/2006.

- 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.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng X đối với ông Đào Văn P về tranh chấp hợp đồng tín dụng

Về án phí bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng công khai tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về phần thủ tục:

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án xác định, ngoài những người trực tiếp tham gia ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng là ông P còn có những người hiện đang trực tiếp sinh sống trên tài sản thế chấp là cụ B – mẹ ông P, bà H – vợ ông P và các con của ông P, bà H là anh T và anh M. Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng nhưng không ghi được lời khai thể hiện ý kiến quan điểm của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với các yêu cầu trong vụ kiện do đã nhiều lần đến nhà nhưng không gặp. Ngày 02/7/2021, ông P đã thỏa thuận được với Ngân hàng về các vấn đề có tranh chấp trong vụ án và Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng để thông báo kết quả hòa giải cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ B, bà H, anh T theo quy định tại Khoản 3 Điều 212 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng Tòa án không gặp được để thông báo. Do vậy,

Tòa án không thể ghi nhận kết quả thỏa thuận giữa ông P với Ngân hàng tại Tòa án ngày 02/7/2021 và đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ B, anh M đã được tống đạt hợp lệ đến phiên tòa nhưng các đương sự vẫn vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự và giành quyền kháng cáo cho họ theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Xét Hợp đồng tín dụng số 3140 – LAV – 201904247 ngày 30/7/2019: Ngân hàng X đã cung cấp các tài liệu thể hiện việc ký kết, nội dung các thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng, quá trình thực hiện, vi phạm hợp đồng tín dụng của ông P, các đương sự đều nhất trí, không có ý kiến gì khác. Ngân hàng X và ông P đều có đầy đủ tư cách pháp nhân, năng lực hành vi dân sự tại thời điểm các bên giao kết và thực hiện các Hợp đồng tín dụng trên. Khi tham gia giao kết Hợp đồng, các bên hoàn toàn tự nguyện, không ai bị lừa dối, ép buộc nên xác định việc thực hiện giao dịch là hoàn toàn tự nguyện. Các điều khoản thỏa thuận của hai bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó Hợp đồng tín dụng số 3140 – LAV – 201904247 ngày 30/7/2019 là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật.

Do Hợp đồng tín dụng là hợp pháp, phù hợp pháp luật nên các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng được pháp luật thừa nhận và có hiệu lực giữa các bên tham gia ký kết, bao gồm các thỏa thuận về lãi suất, lãi suất quá hạn. Theo bảng kê chi tiết nợ gốc và lãi do Ngân hàng cung cấp và yêu cầu phía bị đơn trả nợ, qua xem xét thấy có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Vì vậy chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng và buộc ông P phải thanh toán cho Ngân hàng X số tiền nợ gốc và lãi tính đến hết ngày 21/9/2021 là: 2.317.095.892 đồng (Hai tỷ, ba trăm mười bảy triệu, không trăm chín mươi lăm nghìn, tám trăm chín mươi hai đồng), trong đó:

- Nợ gốc: 2.000.000.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 223.890.413 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 93.205.479 đồng.

1. Khế ước nhận nợ số 3140-LDS202001651 ngày 07/02/2020:
   - Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng.
   - Nợ lãi trong hạn: 104.547.946 đồng.
   - Nợ lãi quá hạn: 46.849.315 đồng.
2. Khế ước nhận nợ số 3140-LDS202001737 ngày 11/02/2020:
   - Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng.

- Nợ lãi trong hạn: 119.342.467 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 46.356.164 đồng.

Ông P phải tiếp tục chịu lãi trên dư nợ gốc tính từ ngày 22/9/2021 theo lãi suất quá hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 3140 – LAV – 201904247 ngày 30/7/2019 của từng hợp đồng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Mức lãi suất quá hạn mà ông Phúc phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng X theo quyết định của Tòa án sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng X theo thỏa thuận về cách tính lãi mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 3140 – LAV – 201904247 ngày 30/7/2019.

Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng đối với tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho các khoản vay của ông P theo Hợp đồng tín dụng số 3140 – LAV – 201904247 ngày 30/7/2019, ông P đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng xxx/2016/HĐTC ngày 28/01/2016 do Văn phòng Công chứng HA chứng thực đối với tài sản là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: xx, tờ bản đồ số: 4-TU, diện tích : 220 m^2 tại địa chỉ: Thôn TU, xã VH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 929xxx do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 24/07/2012 cho ông Đào Văn P. Hợp đồng thế chấp tài sản của ông P cho Ngân hàng được ký kết tại văn phòng công chứng, đảm bảo trình tự theo quy định của pháp luật. Quá trình Tòa án giải quyết vụ kiện các bên không ai có ý kiến tranh chấp liên quan đến hợp đồng thế chấp nêu trên.

Khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tài sản thế chấp thể hiện: Diện tích theo hiện trạng là 201,5 m^2 ít hơn so với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 220 m^2, tuy nhiên về hình thể thửa đất không có biến động. Kết quả xác minh địa phương cung cấp thửa đất sử dụng ổn định không có tranh chấp, không bị thu hồi đất hoặc hiến tặng đất. Các cạnh của thửa đất theo hiện trạng so với các cạnh theo hồ sơ địa chính đều hụt mỗi cạnh một ít nên việc thiếu diện tích là do đo đạc bản đồ chưa chính xác mà việc cấp giấy chứng nhận là dựa trên bản đồ địa chính; Trên đất có nhà cấp bốn và các công trình phụ trợ và có mẹ đẻ ông P là cụ Đỗ Thị B, bà Ngô Thị H và các con ông P là anh T và anh M đang sinh sống tại đây. Anh M chưa thành niên nên do bố mẹ đẻ đại diện theo pháp luật.Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng, báo gọi những người đang sinh sống trên đất để tiến hành tố tụng tuy nhiên họ không đến Tòa án làm việc, không trình bày các ý kiến, quan điểm của mình.

Tại phiên tòa, bà H trình bày có góp 100.000.000 đồng cùng ông P xây nhà cấp bốn trên đất mà ông P thế chấp nhưng do tin tưởng ông bên bà đã không trình bày và yêu cầu Tòa án giải quyết nay bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy

định chung còn phần công sức của mẹ con bà sẽ từ giải quyết với ông P. Do trong quá trình Tòa án giải quyết đã báo gọi nhiều lần nhưng bà H không trình bày, không đưa ra yêu cầu mà đến tại phiên tòa bà mới trình bày nên Tòa án không có căn cứ giải quyết trong vụ kiện. Bà H đề nghị phần công sức này để bà tự giải quyết với ông P không yêu cầu Tòa án giải quyết trong cùng vụ kiện là phù hợp pháp luật.

Đối với các công trình trên đất thế chấp: Các công trình bày không được thể hiện trong giấy chứng nhận nên không được nêu trong hợp đồng thế chấp nhưng trong biên bản định giá tài sản bảo đảm khi làm thủ tục thế chấp các đương sự thống nhất có tài sản nhưng không định giá các tài sản trên đất. Do vậy, xác định các tài sản trên đất thuộc tài sản thế chấp. Đối với các tranh chấp có liên quan đến công sức đóng góp trong việc hình thành tài sản trên đất nếu có sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác.

Vì vậy, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng X về việc xử lý tài sản thế chấp nếu bị đơn không trả nợ hoặc không trả đủ nợ thì Ngân hàng X có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm cho khoản nợ nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

[3] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Tổng tài sản tranh chấp là 2.317.095.892 đồng (Hai tỷ, ba trăm mười bảy triệu, không trăm chín mươi lăm nghìn, tám trăm chín mươi hai đồng). Án phí là: 72.000.000 đồng + 2% x (2.317.095.892 đồng – 2.000.000.000 đồng) = 78.341.917 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông P phải chịu toàn bộ án phí.

Ngân hàng X được chấp nhận toàn bộ yêu cầu nên không phải chịu tiền án phí và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí là: 37.758.000 đồng (Ba mươi bảy triệu, bảy trăm năm mươi tám nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0045xxx ngày 12/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Các Điều 351, 353, 317, 318, 319, 320, 323, 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Các Điều 90, 92, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Luật Ngân hàng Nhà nước;

- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo được sửa đổi bổ sung theo Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của chính phủ;

- Nghị quyết số 01/2019/NQ – HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Điều 30, Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Luật Thi hành án dân sự.

- 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.

Xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng X đối với ông P về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng số 3140 – LAV – 201904247 ngày 30/7/2019.

Tính đến hết ngày 21/9/2021, ông Phúc còn nợ Ngân hàng X số tiền: 2.317.095.892 đồng (Hai tỷ, ba trăm mười bảy triệu, không trăm chín mươi lăm nghìn, tám trăm chín mươi hai đồng), trong đó:

- Nợ gốc: 2.000.000.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 223.890.413 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 93.205.479 đồng.

1. Khế ước nhận nợ số 3140-LDS202001651 ngày 07/02/2020:
   - Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng.
   - Nợ lãi trong hạn: 104.547.946 đồng.
   - Nợ lãi quá hạn: 46.849.315 đồng.
2. Khế ước nhận nợ số 3140-LDS202001737 ngày 11/02/2020:
   - Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng.
   - Nợ lãi trong hạn: 119.342.467 đồng.
   - Nợ lãi quá hạn: 46.356.164 đồng.

[2] Buộc ông Đào Văn P phải thanh toán cho Ngân hàng X tổng số tiền tính đến hết ngày 21/9/2021 là: 2.317.095.892 đồng (Hai tỷ, ba trăm mười bảy triệu, không trăm chín mươi lăm nghìn, tám trăm chín mươi hai đồng). Ông P phải tiếp tục chịu lãi trên dư nợ gốc tính từ ngày 22/9/2021 theo lãi suất quá hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 3140 – LAV – 201904247 ngày 30/7/2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Mức lãi suất quá hạn mà ông P phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng X theo quyết định của Tòa án sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng X theo thỏa thuận về cách tính lãi

mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 3140 – LAV – 201904247 ngày 30/7/2019.

[3] Trường hợp ông P không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ thì Ngân hàng X có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thửa đất số: xx, tờ bản đồ số: 4-TU, tại địa chỉ: Thôn TU, xã VH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 929xxx do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 24/07/2012 cho ông Đào Văn P theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 192/2016/HĐTC ngày 28/01/2016 do Văn phòng Công chứng HA chứng thực.

Việc xử lý các tài sản bảo đảm được thực hiện theo quy định chung của pháp luật.

Trường hợp quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự.

[4] ***Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:***

Ông Đào Văn P phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 78.341.917 đồng (Bảy mươi tám triệu, ba trăm bốn mươi mốt nghìn, chín trăm mười bảy đồng).

Ngân hàng X được chấp nhận toàn bộ yêu cầu nên không phải chịu tiền án phí và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí là: 37.758.000 đồng (Ba mươi bảy triệu, bảy trăm năm mươi tám nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0045xxx ngày 12/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt bản án hợp lệ. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chỉ được kháng cáo về phần quyền lợi, nghĩa vụ của mình có liên quan./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Đông Anh;
- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội;
- THA dân sự huyện Đông Anh;

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

- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Thu Thanh