

**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 11/2022/DSST
Ngày 24.1.2022
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 :*** Ông Nguyễn Hồng Bách

- ***Các Hội thẩm nhân dân:*** 1/ Ông Nguyễn Hữu Đệ

2/ Bà Nguyễn Thị Mai

- ***Thư kí 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.

Trong ngày 24/1/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông Anh xét xử công khai vụ án dân sự thụ lí số 319/2020/DSST ngày 9/12/2020 về “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 80/2021 /QĐXXST ngày 06 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP

Trụ sở: 22 Ngô Q, Tràng T, Hoàn K, Hà N.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Đình L** - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Trần Thanh T; Bà Hồ Hương L.

Theo Giấy ủy quyền số 13813870/UQ-PVB ngày 9/10/2019.

(Ông T có mặt, bà L vắng mặt).

2. Bị đơn:

- Ông **Vương Danh H**, sinh năm 1986

- Bà **Nguyễn Thị Thu H**, sinh năm 1987

Hộ khẩu thường trú: Tổ 6, thị trấn Đông A, huyện Đông A, Hà N.

Tạm trú tại: Số 29, tổ 2, thị trấn Đông A, huyện Đông A, Hà N.

Bà Nguyễn Thị Thu H ủy quyền cho ông H.

(Ông H có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Tô Văn Q**, sinh năm 1965

- Bà **Lê Thị T**, sinh năm 1968

- Anh **Tô Văn M**, sinh năm 1987

- Anh **Tô Văn H**, sinh năm 1987

- Chị Hoàng Thị L, sinh năm 1990
 - Cháu Tô Hoàng Lê N, sinh năm 2014
 - Cháu Tô Hoàng Bảo C, sinh năm 2018
 - Do anh Tô Văn H và chị Hoàng Thị L đại diện.
 - Ông Tô Văn Q đại diện ủy quyền cho bà T, anh M, anh H, chị L.
- Cùng trú tại: xã Đông Y, huyện Quốc O, Hà N.
(Ông Q vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/9/2019 của Ngân hàng TMCP và các lời khai của đại diện ủy quyền của Nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, nội dung vụ kiện như sau:

Ngày 6/3/2015, Ngân hàng TMCP và ông Vương Danh H, bà Nguyễn Thị Thu H ký Hợp đồng tín dụng số **03/2015/PVB-HD** với một số nội dung chính như sau:

- Số tiền vay: 900.000.000 đồng
 - Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng: 240 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
 - Mục đích vay vốn: vay mua bất động sản.
 - Phương thức áp dụng lãi suất: lãi suất trong hạn theo quy định của bên cho vay và được quy định cụ thể tại khế ước nhận nợ.
 - Thời hạn cho vay, kỳ hạn trả nợ: Theo từng giấy nhận nợ.
- Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm quá hạn.
Phí phạt chậm trả áp dụng đối với nợ lãi quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Phí phạt khác: được áp dụng trong trường hợp Bên vay vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào đối với ngân hàng ngoại trừ trường hợp quá hạn trả nợ gốc. Mức phí phạt được áp dụng là 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm.

Thực hiện theo đúng thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng, ngày 6/3/2015 phía Ngân hàng đã giải ngân cho ông Vương Danh H và bà Nguyễn Thị Thu H vay số tiền 900.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện trả nợ ông H và bà H đã thanh toán được 126 triệu tiền gốc.

Hiện, tổng dư nợ gốc và lãi của ông Vương Danh H và bà Nguyễn Thị Thu H tạm tính đến ngày 9/11/2021 là **1.316.576.355 đồng**. Trong đó:

Số nợ gốc: **776.250.000 đồng**

Số nợ lãi trong hạn: **345.042.615 đồng**

Số nợ lãi quá hạn: **195.283.740 đồng**

Không có khoản phạt chậm trả và các phí nào khác.

Tài sản thế chấp bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ cụ thể như sau:

Ngày 6/3/2015 ông Vương Danh H đã thế chấp tài sản cho Ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 721 quyển số 01.2015/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 6/3/2015 tại Văn phòng Công chứng M. Theo đó, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 158, tờ bản đồ số 29, diện tích 247 m² tại địa chỉ xã Đông Y, huyện Quốc O, TP. Hà N theo Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số BT 098305 do UBND huyện Quốc O cấp 7/1/2015 mang tên hộ ông Tô Văn Q. Ngày 5/3/2015 đã đăng kí sang tên cho ông Vương Danh Hùng.

3. Yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc Ông Vương Danh H và bà Nguyễn Thị Thu H phải trả cho Ngân hàng TMCP số tiền tạm tính đến ngày 9/11/2021 là **1.316.576.355 đồng**. Trong đó:

Số nợ gốc: **776.250.000 đồng**

Số nợ lãi trong hạn: **345.042.615 đồng**

Số nợ lãi quá hạn: **195.283.740 đồng**

Không có khoản phạt chậm trả và các phí nào khác.

Buộc Ông Vương Danh H và bà Nguyễn Thị Thu H phải trả các khoản tiền lãi, phí phát sinh từ ngày 9/11/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trong trường hợp ông Vương Danh H và bà Nguyễn Thị Thu H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi, phí phát sinh thì Ngân hàng TMCP có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để trả nợ Ngân hàng.

Trong trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ và lãi phát sinh thì Ông Vương Danh H và bà Nguyễn Thị Thu H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn ông H trình bày:

Thống nhất với ý kiến của Ngân hàng về khoản tiền vay, Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp như đã trình bày.

Khoản tiền vay trên sau khi nhận chúng tôi đã chuyển khoản cho chị Vương Thị Kim P để thanh toán khoản tiền mua bất động sản. Chị P nhận tiền và đã chuyển lại cho vợ chồng tôi sử dụng.

Vợ chồng tôi đã giao cho ông Q số tiền 180 triệu đồng. Số còn lại vợ chồng tôi đã sử dụng đầu tư kinh doanh.

Về cách giải quyết: ông H xin trả tuy nhiên đề nghị phía Ngân hàng xem xét miễn giảm toàn bộ tiền lãi.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Q trình bày:

Vợ chồng ông Q và bà T có thửa đất số 158, tờ bản đồ số 29, diện tích 247 m² tại địa chỉ xã Đông Y, huyện Quốc O, TP. Hà N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 098305 do UBND huyện Quốc O cấp 7/1/2015 mang tên hộ ông Tô Văn Q.

Do có nhu cầu về tiền để trả tiền nợ, không có nguồn thu, qua quen biết với anh H nên tôi có nhờ anh H làm giúp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên. Sau khi có sổ không có tiền trả nợ nên đã nhờ H làm thủ tục vay tiền. Ban đầu tôi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Vương Thị Kim P là chị gái của anh Vương Danh H để chị P vay tiền. Sau đó anh H cũng có nhu cầu vay tiền và có thể vay được nên tôi đã đồng ý để chị P sang tên thửa đất cho anh H. Anh H đã sử dụng thửa đất đó thế chấp tại Ngân hàng TMCP.

Về tài sản trên đất toàn bộ tài sản trên đất hiện nay là của vợ chồng tôi xây dựng nên. Các con không có đóng góp gì vào việc tạo lập khối tài sản. Không có tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất.

Quan điểm của tôi là cùng có trách nhiệm với anh H trả gốc và lãi. Hiện tại tôi đã có khoảng 150 triệu đồng để nộp cho Ngân hàng. Xin Ngân hàng miễn một phần tiền lãi cho chúng tôi và cho được trả trong thời gian nhất định.

Tại phiên tòa,

- Ngân hàng TMCP vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông H và bà H phải thanh toán trả tiền cho Ngân hàng số tiền vay chưa trả. Tiền gốc và tiền lãi, cụ thể:

1. Buộc Ông Vương Danh H và bà Nguyễn Thị Thu H phải trả cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 24/1/2022.

Trong đó:

Số nợ gốc: **776.250.000 đồng**

Số nợ lãi trong hạn: **360.533.186 đồng**

Số nợ lãi quá hạn: **216.313.535 đồng**

2. Buộc Ông H và bà H phải trả các khoản tiền lãi, phí phát sinh từ ngày 25/1/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ gốc.

3. Trong trường hợp Ông H và bà H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi, phí phát sinh thì Ngân hàng TMCP có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại thửa số 158, tờ bản đồ số 29, diện tích 247 m² tại địa chỉ xã Đông Y, huyện Quốc O, TP. Hà N.

4. Trong trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ và lãi phát sinh thì Ông H và bà H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng.

- Ông H thừa nhận các nội dung về Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ là đúng. Số tiền vay gốc còn chưa trả là đúng như phía Ngân hàng đã nêu.

Ông đề nghị phía Ngân hàng xem xét miễn giảm số tiền lãi, ông xin được trả tiền gốc và tiền lãi trong thời gian.

- Ông Q vắng mặt tại phiên tòa.

Phát biểu của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh:

- Tòa án xác định tranh chấp hợp đồng tín dụng là đúng pháp luật.

- Thủ lý giải quyết đảm bảo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thẩm phán xác định đúng và đầy đủ người tham gia tố tụng. Chấp hành các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về thu thập tài liệu chứng cứ, tổ chức phiên họp giao nộp tiếp cận công khai, chứng cứ. Hội đồng xét xử đúng thành phần đúng trình tự theo quy định của pháp luật.

- Về phía đương sự trong vụ án:

+ Nguyên đơn, Bị đơn chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ý kiến về nội dung giải quyết vụ án:

Qua các tài liệu do Tòa án thu thập, nội dung của Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ, các quyết định về lãi suất do phía Ngân hàng cung cấp, Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh thấy về số tiền gốc và tiền lãi trong hạn ông Vương Danh H có nghĩa vụ phải thanh toán là đúng.

Về tài sản thế chấp:

Về quyền sử dụng đất đã được sang tên và đăng ký biến động theo đúng quy định của pháp luật.

Ông Q xác nhận việc chuyển nhượng là để nhờ bà P vay tiền. Sau đó bà P lại chuyển nhượng cho Ông Vương Danh H. Việc chuyển nhượng ông Q và vợ đều

biết. Bản thân ông Q đã cầm 180 triệu tiền vay từ Ngân hàng. Ông Q không có ý kiến tranh chấp hay khiếu kiện đối với Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và các tài sản có trên đất có hiệu lực pháp luật.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu về buộc trả tiền gốc và tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn; Chấp nhận yêu cầu về việc xử lý tài sản.

Nếu ông Q và bà T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác thuộc gia đình ông Q có tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thì được khởi kiện bằng vụ án khác.

Về án phí áp dụng Nghị quyết số 326 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí lệ phí Tòa án để giải quyết phần án phí mà đương sự phải chịu.

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

TÒA ÁN NHẬN ĐỊNH:

[1]. Về tố tụng:

Theo đơn khởi kiện và theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, địa chỉ cư trú của Bị đơn tại thị trấn Đông A, Đông A, Hà N.

Tòa án nhân dân huyện Đông A thụ lý vụ kiện ngày 9/12/2020.

Ngân hàng TMCP chưa bán khoản nợ cho Công ty V.

Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện giải quyết tranh chấp Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP với ông Vương Danh H là đúng với quy định đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu của Nguyên đơn

2.1. Xem xét tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp:

2.1.1 Hợp đồng tín dụng số 03/2015/PVB-HD ngày 6/3/2015

Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng do Giám đốc Ngân hàng TMCP - Chi nhánh Hà N- Phòng giao dịch Hà Đ ký có ủy quyền số 8356/UQ-PVB ngày 29/7/2014

Mục đích hợp đồng tín dụng phù hợp với ngành nghề đã đăng ký kinh doanh của Ngân hàng nên Hợp đồng tín dụng được ký kết theo đúng phạm vi ủy quyền, phù hợp với quy định của pháp luật và hợp pháp về hình thức và nội dung. Do vậy, Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức có hiệu lực pháp luật

- Về nội dung yêu cầu trả tiền:

Ngân hàng yêu cầu Bị đơn trả tiền vào ngày 24/1/2022 như sau:

Số nợ gốc: **776.250.000 đồng**

Số nợ lãi trong hạn: **360.533.186 đồng**

Số nợ lãi quá hạn: **216.313.535 đồng**

Xem xét về lãi suất áp dụng và tiền lãi trong hạn và quá hạn;

Theo Điều 1 Thông tư 12/2010 ngày 14.4.2010 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thỏa thuận quy định “Tổ chức tín dụng thực hiện cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thỏa thuận đối với khách hàng nhằm đáp ứng nhu cầu vốn của dự án, phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đầu tư phát triển và đời sống có hiệu quả”. Do vậy, thỏa thuận về mức lãi suất trong hợp đồng tín dụng đã được ký kết giữa hai bên phù hợp với quy định của pháp luật về lãi suất.

Hội đồng xét xử thấy yêu cầu trả tiền lãi quá hạn của Ngân hàng TMCP được tính trên lãi suất phù hợp với mức lãi suất áp dụng đã thỏa thuận trong khế ước nhận nợ khi có khoản tiền nợ quá hạn. Do đó chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về đòi tiền nợ gốc và tiền lãi trong hạn, quá hạn đối với ông H và bà H.

Về tiền lãi phải trả sau ngày xét xử sơ thẩm:

Án lệ số 08/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao viện dẫn: “...Đối với các khoản tiền vay của tổ chức Ngân hàng, tín dụng, ngoài khoản tiền nợ gốc, lãi vay trong hạn, lãi vay quá hạn, phí mà khách hàng vay phải thanh toán cho bên cho vay theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày xét xử sơ thẩm, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay 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 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay”.

Để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng và trách nhiệm của người đi vay, Hội đồng xét xử áp dụng án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm để áp dụng giải quyết vụ kiện.

Do đó, tính từ ngày 25/1/2022, Bị đơn còn phải chịu thêm một khoản tiền được tính theo mức lãi suất quá hạn trên số tiền nợ gốc chưa trả cho đến khi thanh toán xong.

2.1.2 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số 721/2015/HĐTC-CN.HN.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại thửa số 158, tờ bản đồ số 29, diện tích 247 m² tại địa chỉ xã Đông Y, huyện Quốc O, TP. Hà N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 098305 do UBND huyện Quốc O cấp 7/1/2015 mang tên hộ ông Tô Văn Q. Ngày 5/3/2015 đã đăng ký sang tên cho ông Vương Danh H.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã được - Đại diện Ngân hàng tham gia ký nhận thế chấp đã được Văn phòng Công chứng M chứng thực. Văn phòng công chứng xác nhận chữ ký và con dấu đóng phù hợp với mẫu chữ ký và con dấu mà Ngân hàng TMCP đã đăng ký tại Văn phòng công chứng do đó việc đại diện người nhận thế chấp phù hợp với ủy quyền.

Tài sản thế chấp nằm trên địa bàn Thành phố Hà N, được Văn phòng công chứng M chứng thực là phù hợp với Luật công chứng năm 2014.

Do đó, lời chứng của công chứng viên là phù hợp, đúng pháp luật được công nhận có giá trị pháp lý.

Tài sản này đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Quốc O, TP. Hà N ngày 6/3/2015.

Về tài sản gắn liền với thửa đất.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ở không ghi nhà ở và các công trình khác gắn liền với quyền sử dụng đất.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Sơ đồ kỹ thuật thửa đất thì trên thửa đất có 1 nhà 2 tầng diện tích 60 m² / sàn xây năm 2010; nhà mái bằng diện tích 40 m² xây dựng năm 2017

Tại điểm 6 Điều 5 Hợp đồng thế chấp ghi: Bên thế chấp cam kết và xác nhận rằng mọi công trình, tài sản khác được cải tạo xây dựng gắn liền với tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp.

Ông Q và vợ đều thống nhất dùng thửa đất và tài sản có trên đất vào năm 2015 để đi vay Ngân hàng thông qua việc nhờ bà P và ông H đứng tên vay hộ dưới hình thức chuyển nhượng đất để đi thế chấp Ngân hàng. Ông Q cũng đã lấy 180 triệu đồng từ khoản tiền Ngân hàng giải ngân cho ông H để sử dụng. Do đó thửa đất cùng nhà 2 tầng thuộc tài sản thế chấp.

Riêng ngôi nhà 1 tầng mái bê tông tại Biên bản ghi lời khai của ông Q tại Tòa án nhân dân huyện Quốc O ông Q khai là do anh Tô Mạnh H và chị Hoàng Thị L xây dựng nhưng tại buổi hòa giải ông Q với tư cách đại diện ủy quyền của ông H và bà L khai là do ông Q xây dựng năm 2017 nên Hội đồng xét xử coi nhà 1 tầng là thuộc quyền sở hữu của ông Q và không thuộc tài sản thế chấp. Về ngôi nhà 1 tầng được xử lý như sau:

Án lệ số 11 có nội dung:

“[4] 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).”

Hội đồng xét xử thấy tình tiết của vụ án về sở hữu tài sản trên đất có nội dung phù hợp với tình tiết Án lệ số 11 nêu ra đã được trích dẫn ở trên nên áp dụng cách giải quyết trong Án lệ số 11 để giải quyết phần tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất tại thửa số 158, tờ bản đồ số 29, diện tích 247 m² tại địa chỉ xã Đông Y, huyện Quốc O, TP. Hà N như sau:

Trường hợp ông Vương Danh H và bà Nguyễn Thị Thu H không trả được nợ theo quyết định của Bản án thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án kê biên phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất để thanh toán khoản tiền vay gốc và lãi.

Trước khi phát mại tài sản, giành quyền nhận chuyển nhượng cho ông Tô Văn Q bà Lê Thị T. Nếu ông Q và bà T không nhận chuyển nhượng thì kê biên phát mại toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất đã thế chấp và tài sản gắn liền với đất.

Số tiền phát mại thu được phải thanh toán lại giá trị nhà 1 tầng có trên đất trả cho ông Tô Văn Q và bà Lê Thị T.

Trường hợp ông Q và bà T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có tranh chấp về quyền sở hữu tài sản có trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác với ông Vương Danh H, bà Vương Thị Kim P.

Xử lý số tiền phát mãi thu được như sau:

Điều 8 Thanh toán tiền thu được đã nêu:

Thứ tự thanh toán:

“2.

a. Thanh toán chi phí xử lý Tài sản thế chấp, bao gồm: các khoản phí, chi phí và phí tổn (kể cả luật sư) và các chi phí cần thiết khác có liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp.

b. Thanh toán các khoản thuế, phí phát sinh từ việc xử lý bất kỳ tài sản thế chấp nào theo quy định của pháp luật.

c. Thanh toán các nghĩa vụ được bảo đảm theo thứ tự: nợ gốc, lãi cộng dồn chưa trả, lãi phạt, phí, phí tổn, tiền bồi thường thiệt hại và bất kỳ khoản thanh toán phát sinh khác(nếu có) cho Ngân hàng.

“4. Nếu tiền thu được từ xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều này còn thiếu thì Bên thế chấp vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán đối với phần nghĩa vụ được đảm bảo còn thiếu đó và phải bổ sung tài sản đảm bảo để bảo đảm cho phần nghĩa vụ được bảo đảm chưa thực hiện. Bên Ngân hàng được toàn quyền áp dụng các biện pháp để thu hồi các nghĩa vụ được bảo đảm còn thiếu.

5. Nếu tiền xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều này còn thừa thì sẽ trả lại cho bên thế chấp”.

Do đó trong trường hợp tài sản thế chấp bị phát mãi để thu hồi nợ, số tiền phát mãi thu được sau khi trừ các khoản phí theo như thỏa thuận trong hợp đồng và tiền nợ gốc, nợ lãi còn lại hay còn thiếu thì được thực hiện theo quy định tại điểm 4; 5 của Điều 8 nêu trên.

Người tham gia thế chấp, những người đang quản lý và sử dụng tài sản đang thế chấp phải có nghĩa vụ thực hiện bàn giao tài sản thế chấp khi có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

[3] Về án phí:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho Ngân hàng TMCP.

Ngân hàng TMCP được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4]. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

QUYẾT ĐỊNH

-Căn cứ Điều 35, Điều 235, Điều 244, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

-Căn cứ khoản 2 Điều 305, khoản 1 Điều 318, Điều 324, khoản 1 Điều 342; Điều 343, Điều 351, Điều 355, Điều 471, khoản 1, khoản 5 Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 324 Bộ luật dân sự năm 2015.

-Nghị định về giao dịch bảo đảm

-Án lệ số 08 /2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 1997(đã được sửa đổi bổ sung năm 2004)

- Quyết định số 1627/QĐ-NHNN ngày 31.12.2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước về việc ban hành quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng.

- Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14.4.2010 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam.

- Điều 8 Thông tư số 14 ngày 29.9.2017 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam Quy định về phương pháp tính lãi trong hoạt động nhận tiền gửi, cấp tín dụng giữa tổ chức tín dụng với khách hàng.

- Công văn số 1335/NHNN - CSTT ngày 22.2.2010 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn về phạt chậm trả đối với trường hợp nợ quá hạn

- Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

- Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP yêu cầu ông Vương Danh H và bà Nguyễn Thị Thu H phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP số tiền vay và tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn tính đến ngày 24.1.2022.

Buộc Vương Danh H và bà Nguyễn Thị Thu H phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP số tiền vay và tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn tính đến ngày 24.1.2022, cụ thể:

Số nợ gốc: **776.250.000 đồng**

Số nợ lãi trong hạn: **360.533.186 đồng**

Số nợ lãi quá hạn: **216.313.535 đồng**

2. Tính từ ngày 25.1.2022, ông Vương Danh H và bà Nguyễn Thị Thu H còn phải trả thêm một khoản tiền được tính theo mức lãi suất quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán. Lấy mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng làm cơ sở xác định mức lãi suất quá hạn. Thời gian phải thanh toán khoản tiền này được tính cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc chưa thanh toán. Trường hợp đã có thỏa thuận về điều chỉnh mức lãi suất trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ thì mức lãi suất sẽ được điều chỉnh phù hợp với sự điều chỉnh của Ngân hàng TMCP.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP về việc kê biên phát mại tài sản thế chấp để thanh toán cho các khoản tiền mà ông Vương Danh H và bà Nguyễn Thị Thu H còn nợ Ngân hàng, cụ thể:

3.1. Xác định tài sản nhà ở 2 tầng và các công trình phụ khác có trên đất thuộc tài sản thế chấp.

3.2. Xác định nhà ở 1 tầng mái bằng bê tông xây dựng năm 2017 thuộc quyền sở hữu của ông Tô Văn Q và bà Lê Thị T.

3.3. Trường hợp ông Vương Danh H và bà Nguyễn Thị Thu H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Quyết định tại Bản án đối với khoản nợ gốc và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP có quyền làm đơn đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo phạm vi thế chấp đã nêu trong Hợp đồng thế chấp là với thửa đất số 158, tờ bản đồ số 29, diện tích 247 m² tại địa chỉ xã Đông Y, huyện Quốc O, TP. Hà N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT

098305 do UBND huyện Quốc O cấp 7/1/2015 mang tên hộ ông Tô Văn Q. Ngày 5/3/2015 đã đăng ký sang tên cho ông Vương Danh H.

3.4. Trước khi phát mại tài sản giành quyền nhận chuyển nhượng cho ông Tô Văn Q và bà Lê Thị T, nếu những người này không nhận chuyển nhượng thì kê biên phát mại toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất đã thế chấp và tài sản gắn liền với đất.

3.5. Số tiền thu được từ việc phát mại tài sản là thửa đất và tài sản gắn liền với đất thì thanh toán trả cho ông Tô Văn Q và Lê Thị T giá trị nhà 1 tầng mái bằng xây năm 2017.

3.6. Nếu số tiền phát mại tài sản thu được còn lại sau khi đã thanh toán giá trị tài sản ngôi nhà 1 tầng còn lại lớn hơn số tiền ông Vương Danh H, bà Nguyễn Thị Thu H phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thì được thanh toán trả cho ông H và bà H. Nếu số tiền phát mại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thu được sau khi đã thanh toán giá trị tài sản ngôi nhà 1 tầng còn lại không trả đủ số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp do các bên đã ký kết thì ông H và bà H phải tiếp tục phải thanh toán số tiền còn thiếu trong phạm vi nghĩa vụ của mình đã nêu trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho đến khi trả xong.

4. Ông Vương Danh H và Nguyễn Thị Thu H phải chịu 52.592.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Ngân hàng TMCP được hoàn trả 20.811.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0008605 ngày 9/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Anh .

Trường hợp ông Q và bà T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có tranh chấp về quyền sở hữu tài sản có trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác với ông Vương Danh H, bà Vương Thị Kim P.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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, tình 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. có quyền thực hiện thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án từ ngày thi hành án.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt Bản án hoặc kể từ ngày Bản án niêm yết theo quy định của pháp luật.

Án xử công khai sơ thẩm.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Đông Anh;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- Chi cục THA huyện Đông Anh.

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

Đã kí

