TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ H** **TỈNH H** --***---	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc.** ----------

Bản án số: 03/2018/KDTM - ST
Ngày: 06/4/2018
(V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H
Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm:
---

*/ Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Đỗ Quang L.

*/ Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Trần Hữu S

2/ Bà Nguyễn Thị H

*/ Thư ký ghi biên bản phiên toà: Ông Bùi Mạnh Q - CBTA.

*/ Đại diện Viện kiểm sát nhân thành phố H tham gia phiên tòa**:** Bà Nguyễn Thị Thu T - Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 06 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố H mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án KDTM về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" thụ lý số: 09/2017/ TLST - KDTM, ngày 28 tháng 8 năm 2017 giữa:

***/Nguyên đơn:** Ngân hàng N

- Trụ sở: Số 18, T, M, huyện T, TP H.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Thị Thu H - Sinh năm 1982

Chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng N- Chi nhánh thành phố H

*/- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Cao Bá T và bà Nguyễn Đặng Thị Thu H – Luật sư thuộc công ty Luật TNHH C thuộc đoàn luật sư TP H;

- Đều có mặt tại phiên tòa.

***/ Bị đơn:**

1. Ông Trần Đình Đ , sinh năm 1954;

Người đại diện theo ủy quyền; Anh Trần Thành G (Con trai ông Đ)

HKTT: Số 69, đường N, phường L, TP H.

- Có mặt tại phiên Tòa;

***/- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1. Chị Trần Thị T, sinh năm 1976, vắng mặt tại phiên tòa có lý do (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

2. Anh Trần Thành G – Sinh năm 1977, có mặt tại phiên tòa;

3. Chị Trần Thị Thu H – Sinh năm 1980, - Đều vắng mặt tại phiên tòa có lý do (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

- Đều HKTT: Số 69, đường N, phường L, TP H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên Tòa thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Vợ chồng ông Trần Đình Đ, bà Hoàng Thị L (Đã chết năm 2013). Ông Đ, bà L có 03 (ba) người con là Trần Thị T (Sinh năm 1976); Trần Thành G (Sinh năm: 1977) và Trần Thị Thu H (Sinh năm 1980). Bà L có bố là ông Hoàng Văn N (đã chết cách đây mấy chục năm), có mẹ là bà Lê Thị B (chết ngày 18/5/2012). Cuối năm 2011 và đầu năm 2012, Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố H - Phòng giao dịch số 2 (sau đây gọi tắt là A Chi nhánh thành phố H – Phòng giao dịch số 2) đã ký với ông Trần Đình Đ và vợ là bà Hoàng Thị L 03 Hợp đồng tín dụng. Cụ thể:

1.Hợp đồng tín dụng số 2401 LAV201101734 ngày 15/10/2011:

Ngày 15/10/2011, A Chi nhánh thành phố H – Phòng giao dịch số 2 đã ký với ông Trần Đình Đ và vợ là bà Hoàng Thị L Hợp đồng tín dụng số 2401 LAV201101734, cụ thể:

+ Số tiền vay 800.000.000 đ (tám trăm triệu đồng);

+ Mục đích sử dụng vốn vay: buôn bán long nhãn các loại;

+ Thời hạn cho vay: 12 tháng, kể từ ngày 15/10/2011;

+ Lãi suất tiền vay tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng là 19%/năm;

Trường hợp lãi suất cơ bản do thống đốc Ngân hàng Nhà nước quy định có thay đổi, mức lãi suất vay sẽ được điều chỉnh phù hợp với quy định của tổng giám đốc Ngân hàng N

+ Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% so với lãi suất vay đã thỏa thuận.

+ Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là quyền sử dụng 69,3 m2 đất ở tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 09, địa chỉ: số 69C đường N, phường L, thành phố H, tỉnh H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 088533 do UBND thành phố H cấp ngày 05/8/2009; Tài sản gắn liền với đất là nhà xây 02 tầng, diện tích xây dựng 100 m2, diện tích sử dụng: 90 m2.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản được công chứng tại Văn phòng công chứng B (địa chỉ: Thị trấn B, huyện M, tỉnh H) ngày 13/10/2011 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Sau khi ký các Hợp đồng tín dụng trên, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Đ, bà L theo đúng thỏa thuận như sau:.

- Ngày 04/10/2012, ông Đ có Giấy đề nghị gia hạn nợ gốc, nợ lãi thêm 12 tháng, tức hạn trả nợ cuối cùng (cả nợ gốc và nợ lãi) vào ngày 14/10/2013.

- Ngày 08/10/2012, Ngân hàng đã đồng ý với đề nghị gia hạn nợ gốc, nợ lãi của ông Đ. Theo đó, hạn trả cuối cùng theo Hợp đồng tín dụng này là vào ngày 14/10/2013.

- Ngày 10/10/2013, ông Đ tiếp tục gửi chúng tôi Giấy đề nghị gia hạn nợ gốc, nợ lãi lần 2 đối với Hợp đồng tín dụng này thêm một kỳ (tức 12 tháng) nữa.

- Ngày 14/10/2013, Ngân hàng đồng ý với đề nghị gia hạn nợ gốc, nợ lãi lần 2 của ông Đ, hạn trả cuối cùng theo Hợp đồng tín dụng này là vào ngày 14/10/2014.

- Cùng ngày 14/10/2013, hai bên ký Phụ lục Hợp đồng tín dụng. Theo đó, một số điều khoản trong Hợp đồng tín dụng số 2401 LAV201101734 ngày 15/10/2011, được bổ sung, thay đổi như sau:

+ Lãi suất tiền vay tại thời điểm ký phụ lục HĐTD gia hạn nợ gốc, nợ lãi được áp dụng theo lãi suất thỏa thuận tại thời điểm là 11,5 %/năm.

+ Cơ cấu lại thời hạn trả nợ, gia hạn nợ gốc, nợ lãi là 12 tháng, đến ngày 14/10/2014.

2. Hợp đồng tín dụng số 2401.030.332.249/HĐTD ngày 03/3/2012:

Người đứng vay theo Hợp đồng tín dụng này là ông Trần Đình Đ;

Số tiền vay: 52.000.000 đ (năm mươi hai triệu đồng);

Mục đích sử dụng vốn vay: Mua sắm đồ dùng gia đình;

Dư nợ hiện tại của Hợp đồng tín dụng này tạm tính đến ngày 14/09/2017 là: 6.405.413 đ (Sáu triệu, bốn trăm linh năm ngàn, bốn trăm mười ba đồng), trong đó:

+ Nợ gốc: 4.103.440 đ (Bốn triệu, một trăm linh ba nghìn, bốn trăm bốn mươi đồng);

+ Lãi trong hạn tạm tính đến ngày 14/09/2017: 1.600.342 đ (Một triệu, sau trăm ngàn, ba trăm bốn hai đồng).

Lãi phạt quá hạn tạm tính đến ngày 14/09/2017: 701.631 đ (Bẩy trăm linh một ngàn, sáu trăm ba mốt đồng).

3. Hợp đồng tín dụng số 2401.123.377.277/HĐTD ngày 28/02/2012:

- Người đứng vay là bà Hoàng Thị L (đã mất ngày 06/11/2013).

- Số tiền vay: 42.000.000 đ (Bốn mươi hai triệu đồng).

- Mục đích sử dụng vốn vay: Mua sắm đồ dùng gia đình;

- Dư nợ hiện tại của Hợp đồng tín dụng này tạm tính đến ngày 14/09/2017 là: 7.090.157 đ (Bẩy triệu, không trăm chín mươi ngàn, một trăm năm mươi bẩy đồng), trong đó:

Nợ gốc: 4.541.051 đ (Bốn triệu, năm trăm bốn mốt nghìn, không trăm năm mốt đồng);

+ Lãi trong hạn tạm tính đến ngày 14/09/2017: 1.772.650 đ (Một triệu, bẩy trăm bẩy mươi hai ngàn sáu trăm năm mươi đồng).

+ Lãi phạt quá hạn tạm tính đến ngày 14/09/2017: 776.457 đ (Bẩy trăm sáu sáu ngàn, bốn trăm năm bẩy đồng).

Đối với Hợp đồng tín dụng số 2401.030.332.249/HĐTD ngày 03/3/2012 và hợp đồng tín dụng số 2401.123.377.277/HĐTD ngày 28/02/2012 ở trên, ngày 14/12/2017 ngân hàng N đã rút yêu cầu khởi kiện, nên ngày 14/12/2017 Tòa án nhân dân thành phố H đã ra quyết định đình chỉ.

Ngân hàng N đề nghị giải quyết: Hợp đồng tín dụng số 2401 LAV201101734 ngày 15/10/2011:

- Mặc dù Ngân hàng đã hết sức tạo điều kiện cho ông Đ, đồng ý cho ông Đ, bà L được gia hạn nợ gốc, nợ lãi thêm hai kỳ so với thỏa thuận ban đầu tại Hợp

đồng tín dụng. Tuy nhiên, đến kỳ trả nợ như đã thỏa thuận, ông Đ vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho chúng tôi. Nay Ngân hàng N đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Đ và các con của ông Đ, bà L phải trả nợ vay của Hợp đồng tín dụng số 2401 LAV201101734 ngày 15/10/2011.

+ Dư nợ của Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

+ Khoản vay ngày 15/10/2011, số tiền là 800.000.000 đồng, thời hạn khoản vay 12 tháng, ngày hết hạn là 14/10/2012.

Lãi suất tại thời điểm kí hợp đồng là 19%/năm, lãi suất hiện tại 8%/năm.

Lãi suất nợ quá hạn: Bằng 150%, lãi suất cho vay trong hạn.

Trường hợp lãi suất cơ bản do thống đốc Ngân hàng Nhà nước quy định có thay đổi, mức lãi suất vay sẽ được điều chỉnh phù hợp với quy định của Tổng Giám đốc Ngân hàng N.

Dư nợ gốc 800.000.000 đồng.

Số tiền lãi ông Trần Đình Đ đã thanh toán lãi đến hết ngày 30/09/2013 là: 257.433.333 đồng.

Số tiền lãi cộng dồn còn phải trả tạm tính đến hết ngày 06/04/2018 là: 293.155.556 đồng.

Số tiền lãi phạt quá hạn cộng dồn còn phải trả tạm tính đến hết ngày 06/04/2018 là: 112.888.889 đồng.

Số tiền lãi cộng dồn trong hạn và lãi phạt quá hạn cộng dồn quá hạn của tài khoản trên tính đến hết ngày ngày 06/04/2018 là: 406.044.444 đồng.

Như vậy, ông Trần Đình Đ đã trả được số tiền lãi từ khi vay đến hết ngày 30/09/2013, là 257.433.333 đồng.

Tổng số nợ còn phải trả tạm tính đến hết ngày 06/04/2018 là: 1.206.044.444 đồng (Một tỷ hai trăm linh sáu triệu không trăm bốn mươi bốn ngàn bốn trăm bốn mươi bốn đồng).

Trong đó: - Nợ gốc: 800.000.000 đồng

- Nợ lãi trong hạn: 293.155.556 đồng

- Nợ lãi phạt quá hạn: 112.888.889 đồng

- Ông Đ, bà L cùng ký Hợp đồng tín dụng số 2401 LAV201101734 ngày 15/10/2011, Bà L đã chết, ông Đại có trách nhiệm phải trả cho ngân hàng toàn bộ số tiền nợ trên.

Trường hợp ông Đ không thực hiện nghĩa vụ trả số nợ trên, thì ngân hàng N, chi nhánh tại H có quyền đề nghị Tòa án cho kê biên phát mại tài sản mà ông Đ, bà L đã thế chấp là quyền sử dụng 69,3 m2 đất ở tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 09,

địa chỉ: số 69C đường N, phường L, thành phố H, tỉnh H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 088533 do UBND thành phố H cấp ngày 05/8/2009; Tài sản gắn liền với đất là nhà xây 02 tầng, diện tích xây dựng 100 m2, diện tích sử dụng: 90 m2.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản được công chứng tại Văn phòng công chứng B (địa chỉ: Thị trấn B, huyện M, tỉnh H) ngày 13/10/2011 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp như sau:

+ Phía Bắc giáp đường N rộng = 2,83m;

+ Phía Nam giáp đất dôi dư (Theo ông Đ trình bầy là mua của người khác nhưng chỉ bằng miệng) rộng = 3,33m

+ Phía Đông giáp đất của gia đình cụ T, cụ Đ (Bố mẹ ông Đ) = 4,52m + 8,17m + 0,1m + 8,39m;

+ Phía Tây giáp đất gia đình ông Nguyễn Văn S có chiều dài: 3,72m + 6,43m + 9,36m + 1,57m;

Tổng diện tích là 63,5m^2, trên đất gồm có:

A. Nhà mái tôn: Rộng 2,83m X chiều dài 4,52m DT = 13,1m^2. Nền lát gạch men Trung Quốc 30 X 30;

B. Nhà chính dài 8,17m + 7,11m X rộng 2,95m = 45,9m^2. Nền lát gạch men Trung Quốc 30 X 30;

- Tầng 2: Chiều dài 8,17m + 7,11m X chiều rộng 2,95m = 45,9m^2. Nền lát gạch men Trung Quốc 30 X 30;

- Tum: Mái lợp tôn Cao trung bình 2,5m, rộng 2,95m, dài 9,01m, DT = 27,7m^2;

C. Lán: Lợp Prôximăng DT = 18,8m^2;

Bị đơn ông Trần Đình Đ trình bầy: Năm 2011, 2012 tôi và vợ tôi là bà Hoàng Thị L có ký 03 hợp đồng tín dụng với ngân hàng N chi nhánh H để vay vốn làm ăn, để đảm bảo cho khoản vay vợ chồng tôi có thế chấp quyền sử dụng 69,3m^2 đất tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại số 69C N, phường L, thành phố H. Quá trình vay vốn, vợ chồng tôi hàng tháng có thanh toán đều đặn lãi suất, tháng 10 năm 2013 sau khi bà L mất hàng tháng tôi vẫn thanh toán được lãi suất cho phía ngân hàng được hết năm 2014, sau đó vì bà L bệnh tật phải chữa trị tốn kém, chúng tôi không làm ăn được dẫn đến không thanh toán được khoản vay và lãi suất cho phía ngân hàng N chi nhánh H. Nay phía ngân hàng N khởi kiện, yêu cầu tôi phải thanh toán số tiền nợ gốc là 404.103.440 đồng và lãi suất trong hạn

169.007.337 đồng và lãi suất quá hạn là 60.146.796 đồng tạm tính đến ngày 03/5/2017. Ngoài ra, còn buộc tôi và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án phải thanh toán thay cho bà L khoản nợ gốc 404.514.051 đồng, lãi trong hạn 169.158.469 đồng, lãi quá hạn là 60.211.033 đồng tạm tính đến ngày 03/5/2017, thì quan điểm của tôi cũng nhất trí với các khoản nợ trên, tuy nhiên do bản thân tôi khả năng già yếu không có khả năng thanh toán toàn bộ nên tôi sẽ bàn bạc với gia đình xin được trả dần khoản nợ trên của ngân hàng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn và là người có cơ quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Thành G trình bầy: Về việc thế chấp vay vốn tại Ngân hàng N của bố mẹ anh có nhiều dấu hiệu cho thấy không đúng các thủ tục quy định của nhà nước trong việc thế chấp tài sản và thủ tục tín dụng dẫn đến hậu quả khiến cho cha mẹ anh ảnh hưởng kinh tế, tài chính phát sinh từ việc trên. Anh G đề nghị làm rõ các vấn đề sau:

1. Hiệu lực của hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng (Bao gồm không hạn chế cả về mặt hình thức và nội dung liên quan đến tài sản chi tiết);

2. Chủ thể ký hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng;

3. Thời hạn, hiệu lực của hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng;

4. Phương thức thanh toán và các thủ tục liên quan;

5. Tổng số tiền thanh toán bao gồm tiền lãi đã thanh toán. Bao gồm tổng số tiền lãi đã thanh toán tại các kỳ hạn , trong hạn cho tới nay;

6. Ngoài ra làm rõ trách nhiệm của cán bộ tín dụng trong quá trình thực hiện các thủ tục cấp tín dụng, thu nợ, gia hạn liên quan đến hoạch toán khoản vay trên một cách chi tiết bảo đảm đầy đủ có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị T và chị H trình bầy: Việc vay nợ của bố mẹ các chị với ngân hàng thế nào các chị không biết, nên các chị không liên quan. Tài sản khi mẹ các chị mất để lại là 69,3 m2 đất ở tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 09, địa chỉ: số 69C đường N, phường L, thành phố H, tỉnh H. Nếu có được hưởng thừa kế thì các chị cũng từ chối nhận thừa kế, nên khoản vay tại ngân hàng N chi nhánh tại H ai vay thì người đó phải trả và người nào hưởng thừa kế thì người đó phải trả. Các chị từ chối tham gia tố tụng và đề nghị giải quyết vắng mặt các chị.

<u>Tại phiên Tòa hôm nay</u>: Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N, chi nhánh H bà Hoàng Thị Thu H đề nghị Tòa án giải quyết đối với Hợp đồng tín dụng số 2401 LAV201101734 ngày 15/10/2011 và thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện không yêu cầu anh G, chị T, chị H trả nợ, mà chỉ yêu cầu buộc một mình ông Đ phải trả nợ cho ngân hàng chi tiết cụ thể như sau:

Tính đến ngày 06/04/2018 là: 1.206.044.444 đồng (Một tỷ hai trăm linh sáu triệu không trăm bốn mươi bốn ngàn bốn trăm bốn mươi bốn đồng).

Trong đó: - Nợ gốc : 800.000.000 đồng

- Nợ lãi trong hạn: 293.155.556 đồng
- Nợ lãi phạt quá hạn: 112.888.889 đồng

Trường hợp ông Đ không thực hiện nghĩa vụ trả số nợ trên, thì ngân hàng N, chi nhánh tại H có quyền đề nghị Tòa án cho kê biên phát mại tài sản mà ông Đ, bà L đã thế chấp là quyền sử dụng 69,3 m2 đất ở tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 09, địa chỉ: số 69C đường N, phường L, thành phố H, tỉnh H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 088533 do UBND thành phố H cấp ngày 05/8/2009; Tài sản gắn liền với đất là nhà xây 02 tầng, diện tích xây dựng 100 m2, diện tích sử dụng: 90 m2.

- Các luật sư của nguyên đơn cũng nhất trí với quan điểm của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã trình bầy ở trên.

- Đại diện theo ủy quyền của của bị đơn và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Thành G: Đúng bố mẹ tôi có vay của ngân hàng 800.000.000đ tiền gốc và hàng tháng vẫn trả lãi đầy đủ. Anh G khẳng định đã vay thì phải trả chứ anh không xin, nhưng anh đề nghị xem lại hợp đồng thế chấp vì mẹ anh chỉ ký vào là người thừa kế và mẹ anh chỉ ủy quyền cho bố anh vay tiền chứ không ủy quyền thế chấp tài sản, nên hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn tham gia tố tụng đều đúng theo quy định của bộ luật tố tụng và của pháp luật.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 85, Điều 227 của bộ luật TTDS, Điều 342, Điều 343, khoản 7 Điều 351, Điều 355 Điều 471, Điều 474, Điều 475, Điều 476, Điều 478, Điều 634, Điều 637, Điều 638, điểm a khoản 1 Điều 640 của Bộ luật dân sự năm 2005**;** Điều 147, Điều 227, Điều 273 của bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều

609, Điều 610, Điều 611, Điều 612, Điều 613, Điều 614, Điều 615 Điều 91, 95 luật tổ chức tín dụng năm 2010 của chính phủ quy định về đăng ký giao dịch đảm bảo và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N

Buộc Ông Trần Đ Đại phải trả cho Ngân hàng N Tổng số nợ gốc và lãi tính đến ngày 06/04/2018 là: 1.206.044.444 đồng (Một tỷ hai trăm linh sáu triệu không trăm bốn mươi bốn ngàn bốn trăm bốn mươi bốn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Đ còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi 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 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.

Trường hợp Ông Trần Đình Đ không trả số tiền nợ trên, thì ngân hàng N có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản, là quyền sử dụng 69,3 m2 đất ở tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 09, địa chỉ: số 69C đường N, phường L, thành phố H, tỉnh H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 088533 do UBND thành phố H cấp ngày 05/8/2009; Tài sản gắn liền với đất là nhà xây 02 tầng cùng các vật kiến trúc khác có trên đất, để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

- Riêng đối với khoảng 31,4m^2 đất dôi dư phía sau không có trong hợp đồng thế chấp và các đương sự không yêu cầu, nên không đặt ra xem xét trong vụ án này.

***/- Về án phí:**

- Hoàn trả lại cho ngân hàng N 25.000.000 đồng (Hai mươi năm triệu đồng chẵn) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số HY/2010/002907 ngày 23/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố H.

- Buộc Ông Đ phải chịu tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

(Có bài phát biểu trong hồ sơ).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

- Về tố tụng: Do các đương ký kết hợp đồng tín dụng và thế chấp tài sản vào năm 2011, nên cần áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 **và** luật tổ chức tín dụng năm 2010 của chính phủ quy định về đăng ký giao dịch đảm bảo để áp dụng. Việc

thay đổi yêu cầu của Đ diện theo ủy quyền của ngân hàng N không ảnh hưởng gì đến việc xét xử vụ án, chị T và chị H có đơn xin xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 227 của BLTTDS, nên HĐXX tiếp tục đưa vụ án ra xét xử.

- Phần nội dung giải quyết vụ án:

Căn cứ vào lời khai của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa, nên đã có cơ sở kết luận: Ngày 15/10/2011, A Chi nhánh thành phố H – Phòng giao dịch số 2 đã ký với ông Trần Đình Đ và vợ là bà Hoàng Thị L Hợp đồng tín dụng số 2401 LAV201101734, cụ thể:

+ Số tiền vay 800.000.000 đ (tám trăm triệu đồng);

+ Mục đích sử dụng vốn vay: buôn bán long nhãn các loại;

+ Thời hạn cho vay: 12 tháng, kể từ ngày 15/10/2011.

+ Lãi suất tiền vay tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng là 19%/năm.

Trường hợp lãi suất cơ bản do thống đốc Ngân hàng Nhà nước quy định có thay đổi, mức lãi suất vay sẽ được điều chỉnh phù hợp với quy định của Tổng Giám đốc Ngân hàng N.

+ Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% so với lãi suất vay đã thỏa thuận. Do ông Đ và bà L thường xuyên vi phạm các cam kết trả nợ cho ngân hàng, để phát sinh việc chậm trả nợ gốc lãi của các khoản vay mặc dù Ngân hàng thường xuyên đôn đốc nhắc nhở nhiều lần và phía ông Đ và bà L cũng đã nhiều lần cam kết trả nợ đúng hạn. Nhưng cho tới nay ông Đ và bà L (Nay là ông Đ và các thừa kế của bà L) vẫn không thực hiện trả nợ gốc, lãi theo đúng cam kết đã ký. Chính ông Đ và người có quyền lợi nhĩa vụ liên quan anh G cũng thừa nhận việc vi phạm này vì lý do làm ăn kinh doanh bị thua lỗ và cam kết trả nợ dần, nhưng không thực hiện trả tiền cho ngân hàng theo đúng hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Tính đến ngày xét xử 06/4/2018 tổng số ông Đ và các thừa kế của bà L, còn nợ cả gốc và lãi các loại là: 1.206.044.444 đồng (Một tỷ hai trăm linh sáu triệu không trăm bốn mươi bốn ngàn bốn trăm bốn mươi bốn đồng). Trong đó, Nợ gốc:800.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 293.155.556 đồng; Nợ lãi phạt quá hạn: 112.888.889 đồng.

Do đó, đã có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng N, Chi nhánh H.

Ông Đ và bà L cùng ký hợp đồng vay và thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 69,3 m2 đất ở tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 09, địa chỉ: số 69C

đường N, phường L, thành phố H, tỉnh H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 088533 do UBND thành phố H cấp ngày 05/8/2009; Tài sản gắn liền với đất là nhà xây 02 tầng và hiện nay ông Đ là người đang quản lý sử dụng tài sản thế chấp, chứ chưa chia thừa kế cho các thừa kế của bà L và các đồng thừa kế cũng không có thỏa thuận gì, chị T và chị H có đơn từ chối nhận thừa kế, anh G thì nhận một mình anh sẽ trả nợ. Nên căn cứ vào Điều 637, Điều 638 Bộ luật dân sự năm 2005, buộc ông Đ một mình phải trả cho ngân hàng N 1.206.044.444 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Đ còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi 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 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.

Trường hợp Ông Trần Đình Đ không trả số tiền nợ trên, thì ngân hàng N có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản, là quyền sử dụng 69,3 m2 đất ở tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 09, địa chỉ: số 69C đường N, phường L, thành phố H, tỉnh H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 088533 do UBND thành phố H cấp ngày 05/8/2009; Tài sản gắn liền với đất là nhà xây 02 tầng cùng các vật kiến trúc khác có trên đất, để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. **(** Theo hợp đồng thế chấp tài sản số 131/HĐTC ngày 13/10/2011, được công chứng tại Văn phòng công chứng B (địa chỉ: Thị trấn B, huyện M, tỉnh H) ngày 13/10/2011 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/10/2011, tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất phòng tài nguyên môi trường, thành phố H theo quy định của pháp luật.

- Riêng đối với khoảng 31,4m^2 đất dôi dư phía sau một phần khoảng 12m^2 là của cụ Đ, cụ T (Bố mẹ đẻ ông Đ) hiện ông Đ đang sử dụng và 10m^2 đất Ông Đ và bà N là con dâu cụ P và cụ L trình bầy là đã chuyển nhượng cho nhau, nhưng qua xác minh tại UBND phường L thì theo bản đồ 237 mang tên Cụ P, cụ L (Hàng xóm của gia đình ông Đ) đăng ký sử dụng (Hiện ông Đ đang sử dụng), còn việc gia đình ông Đ và Cụ P, cụ L có chuyển nhượng diện tích đất này không, thì không thấy kê khai với UBND phường L. Ngoài ra còn khoảng 09m^2 đất công hiện ông Đ đang sử dụng. Quan điểm của UBND phường là nếu gia đình ông Đ có nhu cầu sử dụng thì kê khai đăng ký, UBND phường sẽ hoàn tất thủ tục, hồ sơ đề nghị xử lý

đất dôi dư theo quy định. Như vậy số đất dôi dư này chưa thuộc quyền quản lý sử dụng của ông Đ, bà L và cũng không nằm trong hợp đồng thế chấp. Đồng thời các đương sự cũng chỉ đề nghị xem xét xử lý đối với diện tích đã thế chấp theo GCNQSDĐ, do đó HĐXX không xem xét phần đất dôi dư 31,4m^2 này.

Đối với yêu cầu của anh G cho rằng việc bà Liên ủy quyền cho ông Đ vay tiền thôi, chứ không ủy quyền thế chấp tài sản là không đúng vì trong văn bản này cũng đã thể hiện rõ cả về phần vay, trả nợ và xử lý tài sản thế chấp tài sản để vay (BL 81). Ngoài ra anh cho rằng bà L chỉ ký vào hợp đồng thế chấp với tư cách là người thừa kế chứ không phải là người thế chấp tài sản, là hoàn toàn không đúng vì nội dung thế chấp thể hiện tên bà L cùng ông Đ đều thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất tại số nhà 69, đường N, phường L, TP H, cho ngân hàng để vay 800.000.000đ trên đất có ngôi nhà 2 tầng cùng các vật kiến trúc khác trên đất (BL 45 - 50). Do đó yêu cầu của anh G đề nghị tuyên hợp đồng thế chấp tài sản của ông Đ và bà L bị vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

***/- Về án phí:**

- Hoàn trả lại cho ngân hàng N 25.000.000 đồng (Hai mươi năm triệu đồng chẵn) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số HY/2010/002907 ngày 23/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố H.

- Buộc Ông Đ phải chịu 1.000.000.000đ = 36.000.000đ + (206.044.444đ x 3%) = 42.181.333đ tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

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

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

*/- **Áp dụng**: khoản 1 điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 85, Điều 227 của bộ luật TTDS, Điều 342, Điều 343, khoản 7 Điều 351, Điều 355 Điều 471, Điều 474, Điều 475, Điều 476, Điều 478, Điều 634, Điều 637, Điều 638, điểm a khoản 1 Điều 640 của Bộ luật dân sự năm 2005**;** Điều 147, Điều 227, Điều 273 của bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 609, Điều 610, Điều 611, Điều 612, Điều 613, Điều 614, Điều 615 Điều 91, 95 luật tổ chức tín dụng năm 2010 của chính phủ quy định về đăng ký giao dịch đảm bảo và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Toà án.

***/ Xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của N, chi nhánh H.

Buộc ông Trần Đình Đ phải trả cho Ngân hàng N, chi nhánh H 1.206.044.444 đồng (Một tỷ hai trăm linh sáu triệu không trăm bốn mươi bốn ngàn bốn trăm bốn mươi bốn đồng). Trong đó: Nợ gốc 800.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 293.155.556 đồng; Nợ lãi phạt quá hạn: 112.888.889 đồng

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Đ còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi 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 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.

Trường hợp Ông Trần Đình Đ không trả số tiền nợ trên, thì ngân hàng N có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản, là quyền sử dụng 69,3 m2 đất ở tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 09, địa chỉ: số 69C đường N, phường L, thành phố H, tỉnh H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 088533 do UBND thành phố H cấp ngày 05/8/2009; Tài sản gắn liền với đất là nhà xây 02 tầng cùng các vật kiến trúc khác có trên đất, để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. **(** Theo hợp đồng thế chấp tài sản số 131/HĐTC ngày 13/10/2011, được công chứng tại Văn phòng công chứng B (địa chỉ: Thị trấn B, huyện M, tỉnh H) ngày 13/10/2011 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/10/2011, tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất phòng tài nguyên môi trường, thành phố H theo quy định của pháp luật và theo số đo thẩm định tại chỗ.

- Đối với khoảng 31,4m^2 đất dôi dư phía sau, không đặt ra xem xét giải quyết.

(Có sơ đồ kèm theo)

- Không chấp nhận yêu cầu của anh G đề nghị tuyên hợp đồng thế chấp tài sản của ông Đ và bà L bị vô hiệu.

***/- Về án phí:**

- Hoàn trả lại cho ngân hàng N 25.000.000 đồng (Hai mươi năm triệu đồng chẵn) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số HY/2010/002907 ngày 23/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố H.

- Buộc Ông Đ phải chịu 42.181.333đ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

***/ Về quyền kháng cáo:** Đại diện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Thu H và người đại diện theo ủy quyền của ông Đ và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Thành G có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị T và chị Trần Thị Thu H vắng mặt tại phiên Tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hoặc ngày niêm yết bản sao bản án tại UBND nơi thường trú.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:
- VKSND TP H;
- Phòng kiểm tra & THA - TAND tỉnh H.
- Các đương sự.
- Chi cục thi hành án TP H.
- Lưu hồ sơ.