TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN GIA LÂM** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc **Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số **13**/2019/ DSST
Ngày 21.6.2019
V/v: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIA LÂM

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 Huy Cự**
2. **Bà Nguyễn Thị Hà**
- *Thư kí phiên tòa*: **bà Vũ Thị Hương**-Thư kí Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm.
- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Gia Lâm tham gia phiên tòa:*

Ông Lưu Văn A- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 7.5.2019 và ngày 21.6.2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm xét xử công khai vụ án dân sự thụ lí số 94/TLST-DS ngày17.7.2018 về tranh chấp " Hợp đồng tín dụng " theo Quyết định đ□a vụ án ra xét xử số 20 /2019/QĐST – DS ngày 3.4. 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần C T Việt Nam; trụ sở: số 108 Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền: bà Vương Thị Hồng T và ông Nguyễn Tri P theo quyết định số 1118/UQ-HĐQT-NHCTCT18 ngày 26.12.2018 (ông P có mặt tại phiên tòa, Bà T vắng mặt tại phiên tòa)

2. Bị đơn: Bà Đặng Thị H; sinh năm 1958;

ĐKNKTT: Tổ 2 phường Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội; Nơi cư trú: nhà N09 – 533 lô đất N09 khu đô thị Đặng Xá, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội.

(Có mặt tại phiên tòa)

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

3.1 Ông Vũ Văn M, sinh năm 1971;

3.2 Bà Phạm Thị L, sinh năm 1977

Ông M và bà Lcùng đăng ký nhân khẩu thường trú tại phường Đằng Lâm, quận Hải An, Thành phố Hải Phòng.

Hiện cư trú tại: số 41 Trung Hành 6, phường Đằng L, quận Hải An, Thành phố Hải Phòng.

(Xin xét xử vắng mặt)

3.3 Ông Trần Văn K; sinh năm 1959;

Đăng kí nhân khẩu thường trú: Tổ 2 phường Lĩnh N, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội;

Nơi cư trú: nhà N09 – 533 lô đất N09 khu đô thị ĐX, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội.

(Vắng mặt)

3.4 Công ty Trách nhiệm hữu hạn T T

Trụ sở: số 1248 Nguyễn Bỉnh Khiêm, phường Đông H , quận Hải An, Thành phố Hải Phòng.

Do bà Trương Thị N; chức vụ Giám đốc là đại diện theo pháp luật.

(Xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22.6.2018 của Ngân hàng cổ phần thương mại C T Việt Nam nội dung vụ kiện nh□sau:

Ngân hàng TMCP C T Việt Nam (sau đây gọi là Ngân hàng) đã cho Bà Đặng Thị H vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số 01-2012/HĐTD-ĐTH ngày 06/01/2012 ký giữa Ngân hàng TMCP C T Việt Nam - Chi nhánh Chương Dương và Bà Đặng Thị H,cụ thể như sau:

- Số tiền cho vay: 3.500.000.000 đồng
  Lãi suất cho vay tại thời điểm kí hợp đồng là 17,5% năm.
  Lãi suất cho vay trong hạn: lãi suất thả nổi tần suất điều chỉnh 1 tháng /1 lần, Lãi suất của khoản vay trong bất kỳ kỳ hạn tính lãi nào sẽ là lãi suất hàng năm và bằng tổng của lãi suất cơ sở và biên độ tối thiểu 3.0 %/Năm + chi phí vốn tăng lên.
- Thời hạn cho vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
- Trả nợ gốc và trả nợ lãi:
  Kỳ hạn trả lãi vay 1 tháng 1 lần
  Kỳ hạn trả nợ gốc 12 tháng.
- Mục đích sử dụng tiền vay: Cho vay bù đắp tiền thanh toán mua nhà ở và hoàn thiện nhà ở.
- Ngày trả nợ cuối cùng: 10/01/2013.
- Nguồn trả nợ gốc: từ bán 01 tài sản nhà đất của Bà Đặng Thị H là tài sản thế chấp, nguồn trả lãi từ lương và tiền cho thuê đất của gia đình Bà H.
- Tài sản bảo đảm cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng trên là:

Tài sản 1 (của chính người vay): Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất có diện tích 120m^2 tại thửa đất số 230/327, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: Xã Đông Hải, Huyện An Hải, thành Phố Hải Phòng (Nay là Phường Đông Hải, Quận Hải An, thành phố Hải Phòng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R874590, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 00046.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện An Hải cấp ngày 16/01/2001 đứng tên Bà Đặng Thị H.

Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản được Phòng công chứng số 3 TP Hải Phòng chứng nhận số 41.PTV/11.TCTS, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/01/2011 đã ký giữa các bên và các biên bản định giá tài sản.

Tài sản 2 (của bên thứ ba): Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất có diện tích 179,3m^2 tại thửa đất số 170, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: Xã Đằng L, Huyện An Hải, thành Phố Hải Phòng (Nay là Phường Đằng L, Quận Hải An, thành phố Hải Phòng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V613307, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 03556.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện An Hải cấp ngày 21/10/2002 đứng tên ông Vũ Văn M.

Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản được Phòng công chứng số 3 TP Hải Phòng chứng nhận số 40.PTV/11.TCTS, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/01/2011 đã ký giữa các bên và các biên bản định giá tài sản.

Ngày 7.1.2013 hai bên kí văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01-2012/HDTD-ĐTH.

Theo điều 1 văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01-2012/HDTD-ĐTH. Lãi suất cho vay được điều chỉnh: Lãi suất thả nổi, theo quy định của Ngân hàng TMCP C T Việt Nam từng thời kỳ, tần suất điều chỉnh 1 tháng/1 lần. Tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng là 14%/năm.

Kể từ khi vay vốn ngày 10/01/2012 đến tháng 12/2012, Bà H trả nợ lãi vay đầy đủ và đúng hạn, nhưng do thời gian đó giá bất động sản tại Hải Phòng giảm giá Mvà khó bán, đồng thời thu nhập từ lương và tiền cho thuê đất của gia đình Bà H giảm mạnh nên Bà H chưa bán Tài sản, do đó chưa trả được nợ gốc đúng hạn là ngày 10/01/2013, Bà H đã gửi đơn đề nghị và được Ngân hàng chấp thuận cơ cấu lại thời hạn trả nợ gốc, lãi của khoản vay theo Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01-2012/HĐTD-ĐTH ký ngày 07/01/2013, theo đó thời hạn trả nợ gốc và lãi cuối cùng là ngày 10/01/2014.

Tuy nhiên, hết thời hạn được cơ cấu Bà H vẫn chưa chuyển nhượng được nhà đất theo phương án vay vốn nên chưa thực hiện tất toán được khoản vay mà chỉ trả được: 62.106.000 đồng nợ gốc, ngày 10/01/2014 Ngân hàng đã chuyển quá hạn số tiền nợ gốc: 3.437.894.000 đồng.

Ngân hàng đã nhiều lần làm việc đôn đốc Bà Đặng Thị H trả nợ, nhưng từ khi chuyển nợ quá hạn đến nay đã trên 04 năm Bà H vẫn không có thiện trí trong việc bán tài sản để trả nợ mà chỉ trả nợ thêm được 461.089.057 đồng nợ gốc cho Ngân hàng. Đến ngày 20/06/2018 Bà H còn nợ Chi nhánh tổng số tiền: **6.404.119.910 đồng,** trong đó:

+ Dư nợ gốc là: 2.976.804.943 đồng

+ Nợ Lãi chưa trả là: 3.427.314.967 đồng (bao gồm: Lãi tính theo lãi suất trong hạn là: 2.437.696.408 đồng và Lãi phạt quá hạn là: 989.618.559 đồng).

Buộc Bà Đặng Thị H thực hiện ngay nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP C TViệt Nam toàn bộ số tiền nợ gốc còn nợ cùng với số tiền lãi trong hạn và lãi phạt quá hạn theo Hợp đồng tín dụng số 01-2012/HĐTD-ĐTH ngày 06/01/2012 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01-2012/HĐTD-ĐTH ngày 07/01/2013, tạm tính đến ngày 20/06/2018: 6.404.119.910 đồng, trong đó:

Dư nợ gốc là: 2.976.804.943 đồng.

+ Nợ Lãi chưa trả là: 3.427.314.967 đồng (bao gồm: Lãi tính theo lãi suất trong hạn là: 2.437.696.408 đồng và Lãi phạt quá hạn là: 989.618.559 đồng)

Đồng thời Bà Đặng Thị H phải trả nợ lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn cho Ngân hàng theo mức lãi suất đã thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng trên đến ngày Bà Đặng Thị H trả hết nợ vay Ngân hàng.

Nếu Bà Đặng Thị H không trả ngay được các khoản nợ nêu tại mục 1, Ngân hàng TMCP C TViệt Nam có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ số tài sản bảo đảm theo 02 Hợp đồng thế chấp trên. Trường hợp giá trị 02 tài sản thế chấp không thu hồi đầy đủ nợ gốc và

lãi, đề nghị Quý Tòa cho kê biên, phát mại thêm tài sản của Bà Đặng Thị H và ông Trần Văn K theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng.

Bị đơn trình bầy:

Bà Đặng Thị H thừa nhận Bà có kí kết hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp với ngân hàng TMCP C TViệt Nam - Chi nhánh Chương Dương như phía ngân hàng đã nêu. Bà H thừa nhận số tiền gốc đã vay, đã trả lãi vay đã trả như phía Ngân hàng đã nêu.

Về tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay, Bà H khai tài sản thế chấp là thửa đất số 170, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: Xã Đằng Lâm, Huyện An Hải, thành phố Hải Phòng (Nay là Phường Đằng Lâm, Quận Hải An, thành phố Hải Phòng) và thửa đất số 230/327, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: Xã Đông H, Huyện Hải An, thành Phố Hải Phòng (Nay là Phường Đông H, Quận Hải An, thành phố Hải Phòng). Hiện tại hai thửa đất dùng vào việc thế chấp chưa có công trình, vật kiến trúc được xây dựng trên đất.

Tuy nhiên theo Bà H khai: Năm 2005, ông M và bà L đã chuyển nhượng thửa đất số 170 tờ bản đồ số 28 địa chỉ thửa đất xã Đằng L, Hải An, Hải Phòng nay là phường Đằng L, quận Hải An, Hải Phòng cho Bà. Hai bên chuyển nhượng có giấy tờ nhưng hiện nay Bà H để giấy tờ ở đâu không rõ. Vì vậy mới có việc ông M và bà Ldùng quyền sử dụng của thửa đất này thế chấp cho khoản vay của bà tại Ngân hàng TMCP C T Việt Nam Chi nhánh Chương Dương. Khi nhận chuyển nhượng đất hai bên không có bàn giao cho nhau mà chỉ viết giấy và thanh toán tiền cho nhau.

<u>Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan</u>:

Ông Trần Văn K trình bầy:

Ông cùng vợ là Bà Đặng Thị H kí hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp, chữ kí trong hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp là do ông kí. Ông đồng ý với ý kiên của Bà H về số tiền gốc đã vay, đã trả, tiền lãi đã trả. Ông cũng đồng ý với ý kiến của Bà H liên quan đến thửa đất số 170 tờ bản đồ số 28 địa chỉ thửa đất xã Đằng Lâm, An Hải, Hải Phòng.

Ông *Vũ Văn M và bà Phạm Thị L trình bầy* :

Ông và vợ là bà Phạm Thị Lcó thửa đất thửa đất số 170 tờ bản đồ số 28 địa chỉ thửa đất xã Đằng Lâm, Hải An, Hải Phòng nay là phường Đằng Lâm, quận Hải An, Hải Phòng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền đất do Ủy ban nhân dân huyện An Hải, thành phố Hải Phòng cấp ngày 21.10.2002.

Ông và vợ đã dùng thửa đất này để thế chấp cho Ngân hàng TMCP C TViệt Nam - Chi nhánh Chương Dương để bảo đảm cho khoản vay của Bà Đặng Thị H như phía ngân hàng và Bà H đã nêu. Trên thửa đất hiện nay không có công trình xây dựng và không có ai sinh sống.

Ông M và Bà Lthừa nhận đã chuyển nhượng cho Bà H bằng giấy viết tay, chưa làm thủ tục sang tên cho Bà H. Ông Mvà bà Lđồng ý giao tài sản cho Ngân hàng TMCP C T để kê biên phát mại.

Ông M và bà L có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện công ty TNHH Trọng T trình bầy:

Công ty có thuê của Bà Đặng Thị H thửa đất số 230/327 tờ bản đồ số 3 Phường Đông H2, Quận Hải An, Hải Phòng diện tích 80m^2 thời hạn 1 năm. Hết thời hạn 2 bên có nhu cầu sẽ kí hợp đồng thuê mới.

Ngày 9.12.2017 hai bên đã kí kết hợp đồng thuê đất thời gian bắt đầu từ ngày 1.1.2018 đến hết ngày 31.12.2018 nội dung đã ghi trong hợp đồng thuê và đã cung cấp cho Tòa án.

Sau khi làm việc với Tòa án, công ty đã tiến hành tháo dỡ công trình lán để xe cho nhân viên trong phạm vi thửa đất và trả lại mặt bằng cho Bà H. Công ty không còn liên quan đến tranh chấp giữa hai bên.

Công ty có đơn xin giải quyết và xét xử vắng mặt.

Đại diện công ty xin xét xử vắng mặt.

Tại phiên toà :

Đại diện Ngân hàng TMCP C T trình bầy hợp đồng tín dụng do Ngân hàng TMCP C T Việt Nam – Chi nhánh Chương Dương kí kết với Bà Đặng Thị H là đúng thẩm quyền và đúng pháp luật.

Hợp đồng thế chấp được kí giữa Ngân hàng và Bà Đặng Thị H cũng như với bên thứ ba để bảo đảm cho các Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và Bà Đặng Thị H được kí trước khi hai bên kí hợp đồng tín dụng số 01 ngày 06/01/2012. Thời hạn của hợp đồng này là 60 tháng nên Hợp đồng thế chấp vẫn có giá trị. Tài sản đưa vào thế chấp vẫn có giá trị bảo đảm.

Do đó, Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với Bà H về yeu cầu trả tiền gốc còn nợ và tiền lãi được tính đến ngày xét xử sơ thẩm.

Nếu Bà H không trả nợ theo quyết định của Tòa án thì đề nghị Tòa án cho kê biên phát mại đối với tài sản thế chấp.

Phía Ngân hàng xin rút lại yêu cầu "Trường hợp giá trị 02 tài sản thế chấp không thu hồi đầy đủ nợ gốc và lãi, đề nghị Quý Tòa cho kê biên, phát mại thêm tài sản của Bà Đặng Thị H và ông Trần Văn K theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng" không yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung này nữa.

Ngoài ra kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm phía Ngân hàng chỉ yêu cầu tính lãi theo mức lãi quá hạn đối với số tiền nợ gốc chưa tra theo mức lãi suất đã nêu trong hợp đồng tín dụng.

Ngân hàng cũng đồng ý nếu diện tích đất thế chấp đứng tên ông Vũ Văn M nếu thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát mại với diện tích đất thực tế.

Bà Đặng Thị H trình bầy:

Bà H thừa nhậ về số tiền vay, số tiền đã trả. Thừa nhận về Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp. Tuy Nhiên về số tiền lãi còn phải trả do phía Ngân hàng đưa ra Bà H chưa có ý kiến vì đã nhận được tài liệu do phía Ngân hàng giao cho nhưng bận nên nghiên cứu được.

Về tài sản thế chấp và hợp đồng thế chấp Bà H thừa nhận có kí hợp đồng thế chấp tuy nhiên vào thời điểm kí kết Hợp đồng tín dụng số 01 ngày 06.1.2012 thì 02 Hợp đồng thế chấp đã hết hiệu lực nên khoản vay của Bà tại Ngân hàng TMCP C T – Chi nhánh Chương Dương là khoản vay không có tài sản đảm bảo.

Bà không đồng ý cho kê biên phát mại tài sản mà mong muốn tự bán để thanh toán cho Ngân hàng.

Phát biểu của Viện kiểm sát nhân dân huyện Gia Lâm:

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

Thụ lí 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

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành tốt quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Toà án nhân dân huyện Gia Lâm tiếp thụ Lgiải quyết đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về nội dung giải quyết vụ án.

Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp được kí kết trên tinh thần tự nguyện, các nội dung thỏa thuận không trái pháp luật nên Hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng là hợp pháp.

Chấp nhận các yêu cầu đòi tiền gốc , tiền lãi của phía đại diện ủy quyền Ngân hàng TMCP C T Việt Nam đã đưa ra tại phiên tòa.

Trường hợp Bà H không trả đầy đủ các khoản tiền gốc và tiền lãi đã tính thì phía Ngân hàng có quyền làm đơn đề nghị cơ quan thi hành án cho kê biên phát mại tài sản của ông Mvà Bà Lđã thế chấp để xử lí theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp và tiền lãi tính kể từ ngày Bà Đặng Thị H vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo cách tính lãi suất đã quy định trong Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ mà hai bên đã kí và xử lí tài sản do Bà Đặng Thị H thế chấp để thanh toán khoản tiền gốc và lãi.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã đ□ợc thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà.

TÒA ÁN NHẬN ĐỊNH:

[1]. Về tố tụng:

Bị đơn Bà Đặng Thị H đang tạm trú khu đô thị Đ X, Gia Lâm, Hà Nội. nên Tòa án thụ lí giải quyết là đúng với quy định của pháp luật.

Đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa và có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt họ là đúng với quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu của Nguyên đơn

- Xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp:

2.1.Hợp đồng tín dụng 01-2012/HĐTD-ĐTH ngày 06/01/2012

Phía đại diện của Ngân hàng (bên cho vay) kí kết hợp đồng đã có văn bản ủy quyền hợp pháp.

Mục đích hợp đồng tín dụng phù hợp với ngành nghề đã đăng kí kinh doanh của Ngân hàng TMCP C T Việt Nam hạn mức của hợp đồng cho vay là 3.500.000.000 đồng phù hợp với phạm vi ủy quyền nên Hợp đồng tín dụng số

01-2012/HĐTD-ĐTH ngày 06/01/2012 được kí kết giữa phù hợp với quy định của pháp luật và hợp pháp về nội dung và hình thức.

Về nội dung yêu cầu trả tiền:

Ngân hàng yêu cầu trả tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm:

+ Gốc phải trả là: 2.976.804.943 đồng.(1)

+Tiền lãi trong hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm 21.6.2019 :

Tiền lãi trong hạn: 2.858.092.853 đồng (2)

Tiền lãi quá hạn: 934.886.690 đồng (3)

Tổng cộng :6.222.706.708 đồng

Xem xét về thỏa thuận lãi suất áp dụng:

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 và phụ lục hợp đồng đã được kí kết giữa hai bên phù hợp với quy định của pháp luật về lãi suất.

Hội đồng xét xử nhận thấy các mức lãi suất phía Ngân hàng đưa ra phù hợp với quy định về áp dụng lãi suất tham chiếu như hai bên đã thỏa thuận . Vì vậy, chấp nhận cách tính về lãi suất do phía Ngân hàng đưa ra để làm căn cứ tính lãi suất cho vay trong hạn và lãi suất cho vay quá hạn.

Ngân hàng đã tính lãi quá hạn đối với số tiền vay theo thời hạn tại Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2012/ HĐTD ĐTH (Kỳ hạn trả nợ gốc cuối cùng vào ngày 10.1.2014)

Do vậy, yêu cầu trả tiền nợ gốc còn thiếu, tiền lãi trong hạn và tiền lãi quá hạn của Ngân hàng là có căn cứ được chấp nhận.

2.2. Xem xét Hợp đồng thế chấp tài sản.

Hợp đồng thế chấp tài sản số.

Đối tượng thế chấp có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, tài sản có trên đất đang sử dụng không có ai tranh chấp, nội dung thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật về đối tượng dùng làm thế chấp, phù hợp với phạm vi thế chấp.

Ông M và bà L khẳng định có đứng ra bảo lãnh thế chấp cho Bà Đặng Thị H theo Hợp đồng tín dụng số 01/2012/HĐTD ngày 6.1.2012, không có tranh chấp gì về việc thế chấp tài sản cho Bà H để Bà H vay tiền tại Ngân hàng TMCP C TViệt Nam nên hợp đồng thế chấp tài sản trên là hợp pháp về hình thức và nội dung.

Bà H cho rằng Hợp đồng thế chấp giữa bà với Ngân hàng và Hợp đồng thế chấp của bên thứ ba với ngân hàng hết hiệu lực ngày 19.11.2011 vì nó đảm bảo cho khoản vay khác của bà tại Ngân hàng TMCP C T Việt Nam.

Về nội dung Hợp đồng thế chấp tài sản có giá trị bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng số 01-2012/HĐTD-ĐTH ngày 06/01/2012 hay không? Hội đồng xét xử thấy:

Tại khoản 3 Điều 47 Luật công chứng quy định về Công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản như sau:

"3. Một bất động sản đã được thế chấp để bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ và hợp đồng thế chấp đã được công chứng mà sau đó được tiếp tục thế chấp để bảo đảm cho một nghĩa vụ khác trong phạm vi pháp luật cho phép thì các hợp đồng thế chấp tiếp theo phải do công chứng viên đã công chứng hợp đồng thế chấp lần đầu thực hiện công chứng. Trường hợp công chứng viên công chứng hợp đồng thế chấp lần đầu chuyển sang tổ chức hành nghề công chứng khác, không còn hành nghề công chứng hoặc không thể thực hiện việc công chứng thì công chứng viên thuộc tổ chức hành nghề công chứng đang lưu trữ hợp đồng thế chấp công chứng hợp đồng đó".

Tại khoản 1 Điều 357 về chấm dứt thế chấp tài sản quy định:

"Việc thế chấp tài sản chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

1. Nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp chấm dứt;"

Về phạm vi bảo đảm của Hợp đồng thế chấp:

Tại Điều 2 của Hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng và Bà Đặng Thị H có nêu:

Bên B tự nguyện đem tài sản nói trên (kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó nếu có) cho bên A để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ cho Bên B đối với Bên A(bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, phí, và các chí phí khác liên - nếu có) tối đa không vượt quá giá trị tài sản; trong đó số tiền tối đa cho vay cao nhất Bên B được vay theo các hợp đồng tín dụng do hai bên kí kết là 2.900.000.000 đồng tiền Việt Nam hiện hành với thời hạn vay và lãi suất tiền vay theo quy định của Bên A

Thời gian thế chấp tài sản là 60 tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực. Nếu hết thời hạn thế chấp nói trên mà bên B chưa trả hết nợ (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, phí, và các chí phí khác liên- nếu có) cho Bên A thì thời hạn thế chấp đương nhiên được kéo dài cho đến khi Bên B trả hết nợ (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, phí, và các chí phí khác liên- nếu có) cho Bên A

Điều 2 của Hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng và ông Vũ Văn M và bà Phạm Thị L có nêu:

Bên B tự nguyện đem tài sản nói trên(kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó nếu có) cho bên thế chấp bên A để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ(bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, phí, và các chí phí khác liên- nếu có) của Bên C tại Bên A theo các hợp tín dụng do Bên A và Bên C ký tối đa không vượt quá giá trị tài sản; trong đó số tiền cho vay cao nhất Bên C được vay theo các hợp đồng tín dụng là 3.100.000.000 đồng tiền Việt Nam hiện hành với thời hạn vay và lãi suất tiền vay theo quy định của Bên A

Thời gian thế chấp tài sản là 60 tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực. Nếu hết thời hạn thế chấp nói trên mà bên B chưa trả hết nợ (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, phí, và các chí phí khác liên- nếu có) cho Bên A thì thời hạn thế chấp đương nhiên được kéo dài cho đến khi Bên C trả hết nợ (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, phí, và các chí phí khác liên- nếu có) cho Bên A

Như vậy theo 2 Hợp đồng thế chấp có thỏa thuận về phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm. Nội dung về phạm vi bảo đảm nêu rõ các nghĩa vụ vay vốn cho các hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP C T Việt Nam kí với Bà Đặng

Thị H và hiệu lực của việc thế chấp kéo dài cho đến khi Bà H trả hết nợ và các khoản tiền khác theo thỏa thuận.

Ngoài ra tại Hợp đồng tín dụng được kí giữa Ngân hành TMCP C T Việt Nam với Bà Đặng Thị H cũng có nêu về tài sản thế chấp cho khoản vay là các thửa đất mà Bà H và Ông M đã kí thế chấp với Ngân hàng. Điều đó thể hiện Bà H chấp thuận dùng tài sản là thửa đất số 230/327, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: xã Đông H, Huyện An Hải, thành Phố Hải Phòng (Nay là Phường Đông H, Quận Hải An, thành phố Hải Phòng) để đảm bảo cho khoản vay mới của mình tại Ngân hàng TMCP C T Việt Nam.

Bà H và ông M trình bầy Thửa đất số 170 hiện nay vẫn đứng tên ông M năm 2005 hai bên đã chuyển nhượng cho nhau nhưng chỉ có giấy viết tay. Hiện giấy này bị thất lạc hai bên đều không xuất trình được cho Tòa án. Nên Hội đồng xét xử xác định quyền sử dụng đất của thửa đất số 170 nêu trên vẫn thuộc về ông Vũ Văn M.

Vì vậy, quan điểm của Bà H cho rằng 2 Hợp đồng thế chấp hết hiệu lực và không có giá trị để bảo đảm cho khoản vay tại hợp đồng tín dụng số 01-2012/HĐTD-ĐTH ngày 06/01/2012 là không có căn cứ. Không được chấp nhận. 02 Hợp đồng thế chấp đã được kí giữa Ngân hàng TMCP C T Việt Nam với Bà Đặng Thị H, ông Trần Văn K và Ông Vũ Văn M

Hội đồng xét xử sơ thẩm thấy chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C TViệt Nam phải trả khoản tiền gốc và tiền lãi trong và tiền lãi quá hạn theo thỏa thuận đã kí trong hợp đồng tín dụng và xử lí tài s ản thế chấp . Chấp nhận yêu cầu xử lí tài sản đảm bảo.

Kể từ ngày tuyên án sơ thẩm , phía 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. Nếu Bà H không chịu thanh toán thì Ngân hàng có quyền làm đơn với cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp như đã thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp.

Những người tham gia thế chấp, 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 C TViệt Nam

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP C TViệt Nam số 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 74, 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 319, Điều 322, Điều 323, Điều 324, Điều 347, khoản 1 Điều 342; Điều 343, Điều 351, Điều 355,

Điều 356, Điều 357, Điều 363, Điều 369, Điều 367, Điều 471, khoản 1, khoản 5 Điều 474, Điều 721 Bộ luật dân sự năm 2005. Luật công chứng năm 2006.

Quyết định giám đốc thẩm số 12/2013/KDTM-GĐT ngày 16-5-2013 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (Án lệ số 08)

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.

Văn bản 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 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11.1.2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao

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 Lvà sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP C T Việt Nam về việc yêu cầu Bà Đặng Thị H trả số tiền nợ gồm gốc chưa trả, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm.

2. Buộc Bà Đặng Thị H phải trả cho Ngân hàng TMCP C T Việt Nam số tiền cụ thể:

-Nợ gốc: 2.976.804.934 đồng (1)

-Tiền lãi trong hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm:

+Tiền lãi phải trả tính đến ngày

Tiền lãi trong hạn: 2.858.092.853 đồng (2)

Tiền lãi quá hạn: 934.886.690 đồng (3)

Tổng cộng (1) + (2) + (3) = 6.222.706.708 đồng.

Từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 22.6.2019) Bà Đặng Thị 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 thì mức lãi suất sẽ được điều chỉnh phù hợp với sự điều chỉnh của Ngân hàng cho vay.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật Bà Đặng Thị H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Quyết định tại bản án thì Ngân hàng TMCP C T Việt Nam có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất gồm:

1.Thửa đất số 170, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: xã Đằng L, Huyện An Hải, thành phố Hải Phòng (Nay là Phường Đằng Lâm, Quận Hải An, thành phố Hải Phòng) diện tích 179,3m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V613307, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 03556.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện An Hải cấp ngày 21/10/2002 đứng tên ông Vũ Văn M.

2. Thửa đất số 230/327, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: xã Đông H, Huyện Hải An, thành Phố Hải Phòng (Nay là Phường Đông Hải, Quận Hải An, thành phố Hải Phòng) diện tích 120m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R874590, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 00046.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện An Hải cấp ngày 16/01/2001 đứng tên Bà Đặng Thị H.

Việc kê biên phát mại tài sản đảm bảo được thực hiện theo trình tự

+Thửa đất số 230/327, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: xã Đông H, Huyện Hải An, thành Phố Hải Phòng (Nay là Phường Đông H, Quận Hải An, thành phố Hải Phòng) diện tích 120m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R874590, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 00046.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện An Hải cấp ngày 16/01/2001 đứng tên Bà Đặng Thị H được kê biên phát mại trước.

Số tiền phát mại tài sản trên thu được không đủ để thanh toán cho nghĩa vụ trả nợ của Bà Đặng Thị H thì tiếp tục cho kê biên phát mại đối với tài sản thế chấp là :

+Thửa đất số 170, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: xã Đằng L, Huyện An Hải, thành phố Hải Phòng (Nay là Phường Đằng L, Quận Hải An, thành phố Hải Phòng) diện tích 179,3m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V613307, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 03556.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện An Hải cấp ngày 21/10/2002 đứng tên ông Vũ Văn M.

Đối với tài sản này phạm vi bảo lãnh được quy định tại Điều 2 của Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba kí kết ngày 19.1.2011 đã được công chứng số 40 ngày 19.1.2011 gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, phí và các chi phí khác liên quan(nếu có)

Số tiền gốc được bảo lãnh là 3.100.000.000 đồng.

Tiền lãi, tiền lãi quá hạn được tính trên số tiền gốc còn thiếu, tính từ ngày 10.1.2014, với mức lãi suất thả nổi, theo quy định của Ngân hàng TMCP C TViệt Nam từng thời kỳ, tần suất điều chỉnh 1 tháng/1 lần đã được quy định trong hợp đồng tín dụng.

Tổng số tiền bảo lãnh không vượt quá 5.379.000.000 đồng.

Ông M, bà L, Bà H có nghĩa vụ chấp hành bàn giao tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp cho cơ quan có thẩm quyền.

Sau khi phát mại tài sản thế chấp , nếu số tiền thu được ít hơn so với số tiền phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo hợp đồng thế chấp thì ông Mvà bà Lkhông phải nộp nốt số tiền còn thiếu và được chấm dứt nghĩa vụ bảo lãnh thế chấp của mình theo quy định tại Điều 2 của Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ngày 19.1. 2011. Bà H tiếp tục trả tiền nợ còn thiếu.

Nếu sau khi phát mại tài sản thế chấp của ông M, bà Lsố tiền thu được thanh toán hết cho nghĩa vụ trả nợ còn lại (nhưng không vượt quá số tiền 5.379.000.000 đồng) nếu còn thừa thì số tiền thừa được trả lại cho ông M và bà L.

Sau khi thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh , ông Mvà bà Lcó quyền yêu cầu Bà Đặng Thị H thực hiện nghĩa vụ hoàn lại theo quy định của pháp luật.

Bà Đặng Thị H phải chịu 144.222.700 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP C TViệt Nam số tiền tạm ứng án phí 57.202.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2010/0003802 ngày 17.7.2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Lâm.

Các đ□ơng sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đ□ơng sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày đ□ợc tống đạt Bản án hoặc kể từ ngày Bản án niêm yết theo quy định của pháp luật.

Tr□ờng hợp bản án đ□ợc thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, ng□ời đ□ợc thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị c□ỡng chế thi hành theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án đ□ợc thi hành theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

□n xử công khai sơ thẩm.

Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**