

Bản án số: **06/2019/DS-ST**
Ngày: 29-01-2019
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HAI BÀ TRUNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Châu
2. Ông Nguyễn Viết Thắng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Vân – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng tham gia phiên tòa: Bà Trần Trà Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 91/2018/TLST-DS ngày 02/7/2018 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 163/2018/QĐXX-ST ngày 24/12/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2A ngày 10/01/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty quản lý tài sản Q; trụ sở: số 22 V, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Ủy quyền cho Ngân hàng TMCP H; Trụ sở: số 54A N, phường T, quận Đ, thành phố Hà Nội (theo Hợp đồng uỷ quyền số 9234/2014/UQ.VAMC2-MSB ngày 25/12/2014 và Hợp đồng số 5231/2018/UQ2.VAMC1-MSB ngày 06/12/2018 về sửa đổi bổ sung Hợp đồng uỷ quyền số 9234).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị V – Giám đốc tổ tụng và mua bán nợ của Ngân hàng TMCP H (theo Giấy uỷ quyền số 1379/2018/QĐ-TGĐ12 ngày 16/4/2018 của Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP H và Giấy uỷ quyền số 2436/2018/UQ-TGĐ12 ngày 27/6/2018 của Quyền tổng Giám đốc Ngân hàng quản lý tín dụng – Ngân hàng TMCP H); bà V có mặt.

- **Bị đơn: Bà Lê Minh P**; sinh năm 1952; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số A, ngõ B, phố C, phường D, quận H, thành phố Hà Nội; Vắng mặt không có lý do.

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

1. Ông Đào Quốc V, sinh năm 1984; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Số A, ngõ B, phố C, phường D, quận H, thành phố Hà Nội; Vắng mặt không có lý do.

2. Bà Trần Thị Bạch T; sinh năm 1961

3. Ông Nguyễn Đình D sinh năm 1959 (chồng bà T)

4. Anh Nguyễn Tuấn A; sinh năm 1984 (con bà T ông D)

Đều trú tại: Số Đ, đường P, phường P, quận B, thành phố Hà Nội.

Ông Nguyễn Đình D và anh Nguyễn Tuấn A có đơn xin vắng mặt và uỷ quyền cho bà Trần Thị Bạch T lập ngày 09/11/2018 có xác nhận của UBND phường P; Bà T có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo Đơn khởi kiện ngày 11/5/2018 và những lời khai trong quá trình Toà án giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 14/8/2010, Ngân hàng TMCP H (sau đây gọi là Ngân hàng) và bà Lê Minh P đã ký Hợp đồng tín dụng số 41.10/KHCN-SGD theo đó Ngân hàng cho bà Lê Minh P vay số tiền 2.000.000.000 đồng (*hai tỷ đồng chẵn*); thời hạn vay: 48 tháng; mục đích sử dụng tiền vay: mua nhà để ở với người có thu nhập cao; lãi suất vay: thả nổi, lãi suất kỳ đầu tiên: 16,5%/năm; Lãi suất được điều chỉnh: 01 tháng/lần, trong đó kỳ điều chỉnh lãi suất từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng. Lãi suất trong kỳ điều chỉnh bằng lãi suất TKT kỳ hạn 13 tháng trả sau VND + 5,9%/năm. Nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam quy định tại thời kỳ điều chỉnh; lãi suất quá hạn bằng: 150% lãi suất vay trong hạn; Kỳ hạn trả nợ: nợ gốc trả hàng quý vào ngày 05 tháng đầu quý; nợ lãi trả hàng tháng vào ngày 05 hàng tháng.

Thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Lê Minh P toàn bộ số tiền 2.000.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 41.10/KHCN-SGD ngày 14/8/2010.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 14(3), tờ bản đồ số 33, tại địa chỉ: Thị trấn C, huyện T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD do UBND huyện T, thành phố Hà Nội cấp ngày 31/10/2005 cho bà Trần Thị Bạch T và ông Nguyễn Đình D. Ngày 15/06/2010, Văn phòng Đăng ký đất và nhà huyện T đã đăng ký sang tên cho bà Lê Minh P theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số X được Văn phòng Công chứng G, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 29/04/2010.

Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng Y ngày 27/7/2010 tại trụ sở Văn phòng

Công chứng H, thành phố Hà Nội và đã được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/8/2010 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Từ Liêm.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, bà Lê Minh P đã không thực hiện đúng cam kết trả nợ. Mặc dù, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc nhưng bên vay không trả, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Đến nay, bà P mới trả được: 285.000.000đ nợ gốc, 291.896.385đ nợ lãi trong hạn và 2.042.009đ nợ lãi quá hạn. Do bà P vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã chuyển khoản vay sang nợ quá hạn kể từ ngày 06/12/2010.

Ngày 25/12/2014, Ngân hàng TMCP H đã bán khoản nợ của khách hàng vay Lê Minh P cho Công ty TNHH MTV Q theo Hợp đồng mua, bán nợ số 9233/2014/MBN.VAMC2-MSB, theo đó Q mua khoản nợ của khách hàng vay Lê Minh P, Ngân hàng TMCP H chuyển giao quyền chủ nợ của khoản nợ cho Q và nhận trái phiếu đặc biệt do Q phát hành. Đồng thời, Q uỷ quyền cho Ngân hàng TMCP H thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của Q liên quan đến khách hàng và các khoản nợ tại Hợp đồng mua bán nợ, trong đó có quyền khởi kiện đối với khách hàng vay. Trên cơ sở đó ngày 11/5/2018, Ngân hàng đã có đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

1. Buộc bị đơn - bà Lê Minh P phải trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền còn nợ tính đến ngày 07/5/2018 theo Hợp đồng tín dụng số 41.10/KHCN-SGD ngày 14/8/2010 và Khế ước nhận nợ là:

- Nợ gốc: 1.715.000.000 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 2.345.059.306 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 956.541.806 đồng.

Tổng cộng: 5.016.601.112 đồng

2. Khi bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, bà Lê Minh P không trả hoặc trả không hết nợ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm nêu ở trên để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ trả nợ thì bà Lê Minh P phải trả hết nợ cho nguyên đơn.

* Bị đơn là bà Lê Minh P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Đào Quốc V đã được Toà án tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên Toà án không thu thập được ý kiến, tài liệu chứng cứ của bà Phượng, anh Việt đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là: bà Trần Thị Bạch T, ông Nguyễn Đình D và anh Nguyễn Tuấn A thống nhất trình bày:

Ngày 31/10/2005, vợ chồng bà Trần Thị Bạch T, ông Nguyễn Đình D được UBND huyện T chứng nhận quyền sử dụng đất đối với: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 14(3), tờ bản đồ số 33, tại địa chỉ: Thị trấn C, huyện T (nay là số Đ, đường P, phường P, quận B, thành phố Hà

Nội).

Do cần vay vốn nên ngày 29/4/2010, vợ chồng bà T ông D đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên cho bà Lê Minh P với giá là 500.000.000đ. Hợp đồng này được Văn phòng công chứng G, thành phố Hà Nội công chứng số X ngày 29/4/2010. Sau đó, gia đình bà có vay của bà P 500.000.000đ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng trên, bà P đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và làm hồ sơ thế chấp, vay vốn Ngân hàng nhưng gia đình bà không biết. Chỉ đến khi Tòa án giải quyết vụ án này, gia đình bà mới biết bà P đã thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 14(3), tờ bản đồ số 33, tại địa chỉ: Thị trấn C, huyện T cho Ngân hàng để bảo đảm cho việc vay vốn của bà P tại Ngân hàng với số tiền gốc là 2.000.000.000đ.

Khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, bà P có nói với vợ chồng bà là: “Em cứ chuyển nhượng nhà đất cho chị, chị cầm sổ và đưa tiền cho em”. Do thiếu hiểu biết pháp luật và tin người nên gia đình ông bà hiểu đơn giản rằng: ông bà cho bà P mượn sổ đỏ để được vay tiền của bà P, khi nào trả hết tiền vay thì bà P sẽ trả lại sổ đỏ cho ông bà. Vì vậy sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất này cho bà P, gia đình ông bà vẫn ăn ở và sinh sống tại đây cho đến nay. Ông bà đã đi tìm bà P nhiều lần tại địa chỉ mà bà P cung cấp là số A, ngõ B, phố C, phường D, quận H, thành phố Hà Nội thì bà P không còn sinh sống ở đó nữa, hiện nay bà P ở đâu gia đình ông bà không biết.

Nay Ngân hàng khởi kiện đòi nợ đối với bà P và đề nghị xử lý tài sản bảo đảm là nhà đất trên để thu hồi nợ, gia đình ông bà có ý kiến: Ông bà xác nhận đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Lê Minh P theo Hợp đồng số công chứng X ngày 29/4/2010 bởi Văn phòng công chứng G, thành phố Hà Nội. Ông bà hiểu được trách nhiệm và nghĩa vụ của người vay vốn và thế chấp. Nay quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp nhà đất thế chấp thuộc về bà P nên trách nhiệm trả nợ và thế chấp trước hết thuộc về bà P nhưng bà P đã bỏ đi, không biết ở đâu nên gia đình ông bà có nguyện vọng được phối hợp với Ngân hàng bán quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ gốc, đề nghị Ngân hàng xem xét hoàn cảnh gia đình ông bà khó khăn miễn cho ông bà số tiền nợ lãi để ông bà có cơ hội tạo lập nơi ở mới.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo uỷ quyền cho nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và trình bày:

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn có yêu cầu buộc bà Lê Minh P và anh Đào Quốc V có nghĩa vụ liên đới phải thanh toán số nợ cho Ngân hàng vì anh V biết việc bà P vay Ngân hàng. Nhưng tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn xác định người vay là bà Lê Minh P, không phải anh Đào Quốc V vì theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đều thể hiện bên vay là bà P. Do đó, nguyên đơn chỉ yêu cầu bà P trả nợ mà không yêu cầu anh V phải có nghĩa vụ liên đới trả nợ nữa.

Về lãi suất vay: theo hợp đồng tín dụng, các bên có thoả thuận lãi suất vay: thả nổi, lãi suất kỳ đầu tiên: 16,5%/năm; Lãi suất được điều chỉnh: 01 tháng/lần, Lãi suất trong kỳ điều chỉnh bằng lãi suất TKT kỳ hạn 13 tháng trả sau VND + 5,9%/năm; lãi suất quá hạn bằng: 150% lãi suất vay trong hạn. Ở kỳ hạn đầu tiên, Ngân hàng tính lãi suất vay cố định là 16,5%/năm, các kỳ tiếp theo, lãi suất vay đều được Ngân hàng điều chỉnh phù hợp trên cơ sở sự điều chỉnh của lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng trả sau VND + biên độ dao động 5,9%/năm.

Do đó, khoản nợ của bà Lê Minh P tính đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 29/01/2019 còn lại như sau:

- Nợ gốc: 1.715.000.000 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 932.965.647 đồng
- Nợ lãi quá hạn: 1.513.094.977 đồng

Tổng cộng: 4.161.060.624 đồng.

Nguyên đơn yêu cầu:

1. Buộc bà Lê Minh P phải trả cho Công ty quản lý tài sản Q toàn bộ số tiền còn nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm 29/01/2019 theo Hợp đồng tín dụng 41.10/KHCN-SGD và khế ước nhận nợ cùng ngày 14/8/2010 như nêu ở trên.

2. Trường hợp bà Lê Minh P không trả hoặc trả không đủ số nợ trên thì Công ty quản lý tài sản Q được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm nêu ở trên để thu hồi nợ. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ trả nợ thì bà Lê Minh P phải trả hết nợ cho Công ty quản lý tài sản Q

Bà Trần Thị Bạch T trình bày: Bà vẫn giữ nguyên những lời khai đã có tại Toà án. Bà xác định đã chuyển nhượng 50m² quyền sử dụng đất ở và nhà bê tông 3 tầng diện tích 42m² thuộc quyền sử dụng và sở hữu hợp pháp của bà và ông D cho bà Lê Minh P. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng đúng thủ tục nên có hiệu lực. Nay bà vẫn có quan điểm phối hợp cùng Ngân hàng để bán tài sản bảo đảm hiện gia đình bà đang ở để trả nợ gốc cho Ngân hàng và đề nghị Ngân hàng có chính sách miễn giảm lãi cho gia đình bà. Về số liệu nợ gốc và nợ lãi như Ngân hàng tính và việc thay đổi tư cách tổ tụng của nguyên đơn, bà nhất trí không có ý kiến gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký Tòa án thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước khi mở phiên tòa. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại phiên tòa. Nguyên đơn chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn không chấp hành việc triệu tập của Tòa án và không có ý kiến, không giao nộp tài liệu, chứng cứ.

Về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bà Lê Minh P; Buộc bà P phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn nợ (tính đến ngày 29.01.2019) là 4.161.060.624 đồng, gồm: nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn. Trường hợp bà P không thanh toán đầy đủ khoản nợ thì nguyên đơn có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp số công chứng 01807/2010/HĐTC, quyền số 13/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/7/2010; án phí được xác định theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Ngày 11/5/2018, Ngân hàng TMCP H có đơn khởi kiện đối với bà Lê Minh P thanh toán số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng, đây là vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng tín dụng. Theo kết quả xác minh tại Công an phường L và Tổ dân phố thể hiện: bà P có đăng ký hộ khẩu thường trú và từng cư trú số A, ngõ B, phố C, phường D, quận H, thành phố Hà Nội nhưng hiện nay không còn cư trú tại đây, hiện bà P đi đâu chính quyền không biết. Do đó có cơ sở xác định địa chỉ nơi bà P đăng ký hộ khẩu thường trú, cũng là nơi bà P từng cư trú là nơi cư trú cuối cùng mà người khởi kiện biết được gần nhất tính đến thời điểm khởi kiện. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền của Toà án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

- *Việc giải quyết vắng mặt đối với bị đơn (bà Lê Minh P) và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (Anh Đào Quốc V):* Qua xác minh nơi cư trú của bà P và anh V như đã nêu ở trên, có cơ sở xác định đơn khởi kiện của nguyên đơn đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Việc bà P, anh V thay đổi địa chỉ nơi cư trú gắn với việc thực hiện quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng mà không thông báo cho người khởi kiện biết về nơi cư trú mới theo khoản 3 Điều 40 và điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật dân sự 2015 thì được coi là cố tình giấu địa chỉ. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao, Toà án giải quyết theo quy định chung và niêm yết các văn bản tố tụng đối với bà P và anh V đồng thời nguyên đơn cũng có yêu cầu và Toà án đã thực hiện việc thông báo về việc giải quyết vụ án đối với bà P và anh V trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại Điều 180 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên toà, bị đơn bà Lê Minh P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Đào Quốc V vắng mặt lần thứ hai, áp dụng Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt bà P, anh V.

- *Về việc thay đổi tư cách tố tụng nguyên đơn:*

Ngày 11/5/2018, Ngân hàng TMCP H có đơn khởi kiện đối với bà Lê Minh P. Sau khi Toà án thụ lý vụ án thì ngày 15/11/2018, Ngân hàng TMCP H mới xuất trình Hợp đồng mua bán nợ số 9233/2014/MBN.VAMC2-MSB ngày 25/12/2014 thể hiện Ngân hàng đã bán khoản nợ của khách hàng vay Lê Minh P cho Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản Q, đồng thời Công ty Q uỷ quyền cho Ngân hàng TMCP H thay mặt Công ty Q thực hiện khởi kiện, tham gia tố tụng tại Toà án nhân dân các cấp với tư cách là nguyên đơn (theo Hợp đồng uỷ quyền số M ngày 25/12/2014 và Hợp đồng số N ngày 06/12/2018 về sửa đổi bổ sung Hợp đồng uỷ quyền số 9234).

Theo Nghị định số 34/2015/NĐ-CP ngày 31/3/2015 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 53/2013/NĐ-CP ngày 18/5/2013 của Chính phủ về thành lập, tổ chức và hoạt động của Công ty quản lý tài sản Q thì: Q được kế thừa quyền và nghĩa vụ chủ nợ của tổ chức tín dụng bán nợ, bao gồm cả quyền và nghĩa vụ tố tụng trong việc khởi kiện khách hàng vay, bên có nghĩa vụ trả nợ, bên bảo đảm tại Tòa án (điểm m khoản 1 Điều 13); Khởi kiện hoặc uỷ quyền hoặc chuyển giao quyền cho tổ chức tín dụng bán nợ khởi kiện khách hàng vay, bên có nghĩa vụ trả nợ, bên bảo đảm ra Tòa án (quy định tại khoản 7 Điều 16).

Do đó, Toà án đã ra thông báo về việc thay đổi tư cách tham gia tố tụng theo đó: Nguyên đơn là Công ty quản lý tài sản Q và Công ty quản lý tài sản Q uỷ quyền cho Ngân hàng TMCP H đại diện tham gia tố tụng, các tư cách bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên không thay đổi.

[2] Về nội dung:

**** Về yêu cầu đòi nợ theo hợp đồng tín dụng:***

Xét hiệu lực của hợp đồng tín dụng: Hợp đồng tín dụng số 41.10/KHCN-SGD ngày 14/8/2010 được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, có mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định khoản 16 Điều 4; khoản 2 Điều 91, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 122 Bộ luật dân sự 2005 nên có hiệu lực pháp luật.

Theo Hợp đồng tín dụng thấy: Ngân hàng cho bà Lê Minh P vay số tiền là 2.000.000.000 đồng với mục đích mua nhà để ở. Bà P đã nhận đủ số tiền vay là 2.000.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 41.10/KHCN-SGD ngày 14/8/2010. Hợp đồng và khế ước có thoả thuận: bên vay có nghĩa vụ trả nợ gốc hàng quý vào ngày 05 của tháng đầu quý; nợ lãi được trả hàng tháng vào ngày 05 hàng tháng. Tuy nhiên, bà P đã không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi theo thoả thuận. Do đó, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dự nợ của bên vay sang nợ quá hạn kể từ ngày 06/12/2010. Tính đến ngày xét xử, bà P mới thanh toán được 285.000.000đ nợ gốc, 291.896.375đ lãi trong hạn, 2.042.009đ lãi quá hạn. và không thanh toán được khoản nào khác. Số tiền còn nợ là: Nợ gốc: 1.715.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 932.965.647 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.513.094.977 đồng. Do đó, theo Điều 5 Hợp đồng tín dụng, Điều 471

và 474 Bộ luật dân sự 2005, nguyên đơn có quyền đòi bà P phải trả số tiền nợ gốc chưa thanh toán, nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn là có căn cứ.

- Về lãi và lãi suất vay trong hạn: các bên thoả thuận áp dụng lãi suất cho vay thả nổi, kỳ đầu tiên là 16,5% /năm thấy:

Theo khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 quy định: *“Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thoả thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật”*.

Tại Điều 11 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng được ban hành theo Quyết định 1627/2011/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước, được sửa đổi bổ sung bằng Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/2/2005 quy định: *“Mức lãi suất cho vay do tổ chức tín dụng và khách hàng thoả thuận phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam”*. Theo Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn về tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng có quy định: *“Tổ chức tín dụng thực hiện cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thoả thuận 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”*.

Hợp đồng tín dụng được hai bên ký kết ngày 14/8/2010. Theo Quyết định số 2137/2010/QĐ-TGD7.2 ngày 31/5/2010 của Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP H về việc điều chỉnh lãi suất cho vay đối với khách hàng cá nhân đã quy định lãi suất cho vay tối thiểu kỳ đầu tiên là 16,5%/năm, do đó mức lãi suất các bên thoả thuận là 16,5% /năm và được áp dụng tại kỳ đầu tiên là phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết. Kể từ kỳ tiếp theo các bên thoả thuận: Lãi suất được điều chỉnh: 01 tháng/lần, trong đó kỳ điều chỉnh lãi suất từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng. Lãi suất trong kỳ điều chỉnh = lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng trả sau VND + 5,9%/năm. Nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay do Ngân hàng TMCP H quy định tại thời kỳ điều chỉnh. Từ kỳ tiếp theo, mức lãi suất vay được điều chỉnh như sau:

- Theo văn bản số 6292/2010/CV-TGD1.7 ngày 08/11/2010 của Ngân hàng thì lãi suất tiết kiệm thường VND kỳ hạn 13 tháng là 12%/năm. Do đó, lãi suất trong kỳ điều chỉnh = 12% + biên độ 5,9%/năm = 17,9%.

- Theo văn bản số 1206/2013/CV-TGD1 ngày 22/3/2013 của Ngân hàng thì lãi suất tiết kiệm thường VND kỳ hạn 13 tháng là 10,5%/năm. Do đó, lãi suất trong kỳ điều chỉnh = 10,5% + biên độ 5,9%/năm = 16,4%.

- Theo văn bản số 1345/2013/CV-TGD1 ngày 26/3/2013 của Ngân hàng thì lãi suất tiết kiệm thường VND kỳ hạn 13 tháng là 10,5%/năm. Do đó, lãi suất trong kỳ điều chỉnh = 10,5% + biên độ 5,9%/năm = 16,4%.

- Theo văn bản số 1740/2013/CV-TGD1 ngày 12/4/2013 của Ngân hàng thì lãi suất tiết kiệm thường VND kỳ hạn 13 tháng là 9,5%/năm. Do đó, lãi suất trong kỳ điều chỉnh = 9,5% + biên độ 5,9%/năm = 15,4%.

- Theo văn bản số 2300/2013/CV-TGDĐ ngày 13/5/2013 của Ngân hàng thì lãi suất tiết kiệm thường VND kỳ hạn 13 tháng là 9,5%/năm. Do đó, lãi suất trong kỳ điều chỉnh = 9% + biên độ 5,9%/năm = 14,9%.

- Theo văn bản số 2381/2013/CV-TGDĐ ngày 15/5/2013 của Ngân hàng thì lãi suất tiết kiệm thường VND kỳ hạn 13 tháng là 9%/năm. Do đó, lãi suất trong kỳ điều chỉnh = 9% + biên độ 5,9%/năm = 14,9%.

- Theo văn bản số 2445/2013/CV-TGDĐ ngày 17/5/2013 của Ngân hàng thì lãi suất tiết kiệm thường VND kỳ hạn 13 tháng là 8,5%/năm. Do đó, lãi suất trong kỳ điều chỉnh = 8,5% + biên độ 5,9%/năm = 14,4%.

- Theo văn bản số 2914/2013/CV-TGDĐ ngày 01/6/2013 của Ngân hàng thì lãi suất tiết kiệm thường VND kỳ hạn 13 tháng là 9,5%/năm. Do đó, lãi suất trong kỳ điều chỉnh = 9,5% + biên độ 5,9%/năm = 15,4%.

Căn cứ bảng kê tính lãi đến ngày xét xử sơ thẩm do nguyên đơn xuất trình đều thể hiện nguyên đơn đã áp dụng việc điều chỉnh lãi suất cho vay trên cơ sở khi có sự điều chỉnh về lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng trả sau VND đúng như thoả thuận trong hợp đồng, nên có căn cứ chấp nhận.

- **Về lãi quá hạn:** Kể từ ngày khoản nợ gốc bị chuyển sang nợ quá hạn là ngày 6/12/2010, thì bên vay còn phải chịu lãi quá hạn theo mức lãi suất bằng 150% lãi trong hạn. Thoả thuận này là phù hợp với khoản 2 Điều 11 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng được ban hành theo Quyết định 1627/2011/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước, được sửa đổi bổ sung bằng Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/2/2005.

Theo các quy định của pháp luật như phân tích trên thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng là:

- Nợ gốc: 1.715.000.000 đồng

- Nợ lãi trong hạn: 932.965.647 đồng

- Nợ lãi quá hạn: 1.513.094.977 đồng

Tổng cộng: 4.161.060.624 đồng

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn 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 thoả thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ gốc. Trường hợp hợp đồng có thoả thuận việc điều chỉnh lãi cho vay theo từng thời kỳ thì cũng phải điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất vay của Ngân hàng.

*** Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:**

Ngày 29/4/2010, vợ chồng bà T ông D đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1509.2010/HĐCN với bà Lê Minh P theo đó bà T ông D đã chuyển nhượng thửa đất số 14(3), tờ bản đồ số 33, diện tích 50m² và tài sản gắn liền với đất là nhà bê tông 3 tầng diện tích

42m² tại địa chỉ: Thị trấn C, huyện T (nay là số Đ, đường P, phường P, quận B, thành phố Hà Nội) cho bà Lê Minh P. Hợp đồng này được các bên xác lập tự nguyện và được công chứng bởi Văn phòng công chứng G, thành phố Hà Nội và được đăng ký sang tên ngày cho bà P ngày 15/06/2010 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tại thời điểm chuyển nhượng cho bà P, trên đất có một nhà bê tông 3 tầng, diện tích 42m² thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà T ông D. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/10/2018 và tại phiên toà, các đương sự đều xác nhận hiện trạng nhà đất thế chấp đến nay không có gì thay đổi so với thời điểm thế chấp và thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 27/7/2010, bà P thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số 01807/2010/HĐTC để bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ dân sự của bà đối với Ngân hàng, bao gồm: tiền vay (nợ gốc), lãi vay, lãi quá hạn...theo Hợp đồng tín dụng ký với Ngân hàng kể từ ngày 27/7/2010 đến ngày 27/7/2015. Hợp đồng thế chấp này được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 06/8/2010 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T, nên có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký. Quá trình giải quyết vụ án, gia đình bà T ông D xác định có chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà P. Việc chuyển nhượng đã được công chứng, bà P đã căn cứ vào đó để làm thủ tục sang tên và thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Ngân hàng. Bà T, ông D công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên và đề nghị được phối hợp với Ngân hàng, Công ty Q xử lý tài sản bảo đảm để trả nợ cho Công ty Q.

Như vậy, việc thế chấp đã thực hiện đúng hình thức, trình tự và thủ tục, tuân thủ đúng quy định tại Điều 342, 343 và 715 Bộ luật Dân sự năm 2005, khoản 7 Điều 113; Điều 130 Luật đất đai 2003; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP. Có căn cứ xác định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng Y ngày 27/7/2010 tại Văn phòng Công chứng H, thành phố Hà Nội có hiệu lực pháp luật nên có giá trị thi hành. Do vậy, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn khi bên thế chấp vi phạm nghĩa vụ là có căn cứ chấp nhận.

- Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được Toà án chấp nhận, trả lại nguyên đơn tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ

luật tố tụng dân sự;

- Điều 122, Điều 197, Điều 342, Điều 343, Điều 471, Điều 715 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, điểm a khoản 3 Điều 98, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Khoản 7 Điều 113; Điều 130 Luật đất đai 2003;

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

- Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn về tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng;

- Quyết định 1627/2011/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước, được sửa đổi bổ sung bằng Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005;

- Điều 26 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;

- Án lệ số 08/2016/AL ngày 7/10/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao,

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Quản lý tài sản Q đối với bà Lê Minh P.

2. Buộc bà Lê Minh P phải trả cho Công ty Quản lý tài sản Q số tiền còn nợ tính đến ngày 29/01/2019 theo Hợp đồng tín dụng số 41.10/KHCN-SGD ngày 14/8/2010 và Khế ước nhận nợ ngày 14/8/2010 bao gồm:

- Nợ gốc: 1.715.000.000 đồng

- Nợ lãi trong hạn: 932.965.647 đồng

- Nợ lãi quá hạn: 1.513.094.977 đồng

Tổng cộng: 4.161.060.624 đồng (*Bốn tỷ một trăm sáu mươi một triệu, không trăm sáu mươi nghìn, sáu trăm hai mươi tư đồng*).

3. Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (ngày 29/01/2019), bà Lê Minh P 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 thoả thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

4. Trong trường hợp bà Lê Minh P không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Công ty Quản lý tài sản Q có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 14(3), tờ bản đồ số 33, diện tích 50m² địa chỉ: Thị trấn C, huyện T, thành phố Hà Nội

(nay là số Đ, đường P, phường P, quận B, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD do UBND huyện T, thành phố Hà Nội cấp ngày 31/10/2005 cho bà Trần Thị Bạch Tuyết và ông Nguyễn Đình D, đăng ký sang tên cho bà Lê Minh P ngày 15/06/2010 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số X được công chứng bởi Văn phòng Công chứng G, thành phố Hà Nội ngày 29/04/2010.

Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số Y tại Văn phòng Công chứng H, thành phố Hà Nội và đăng ký thế chấp ngày 06/8/2010 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Từ Liêm.

Trường hợp việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả hết các khoản nợ thì bà Lê Minh P vẫn phải có trách nhiệm trả phần nợ còn lại cho Công ty Quản lý tài sản Q.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn là bà Lê Minh P phải chịu 112.161.060đ (*Một trăm mười hai triệu một trăm sáu mươi nghìn không trăm sáu mươi đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại Ngân hàng TMCP H số tiền 56.508.000đ (*Năm mươi sáu triệu năm trăm linh tám nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0003991 ngày 26/6/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm, Công ty Quản lý tài sản Q, bà Trần Thị Bạch Tuyết, ông Nguyễn Đình D và anh Nguyễn Tuấn A có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bà Lê Minh P và anh Đào Quốc V được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND quận Hai Bà Trưng;
- Chi cục THADS quận Hai Bà Trưng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Phương Thủy

