

Bản án số: 247/2020/DS - ST
Ngày: 28 - 12 - 2020.
Về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

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

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

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Hữu Đệ.

Bà Nguyễn Thị Mai.

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

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

Ngày 28/12/2020, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 153/2020/TLST-DS ngày 13 tháng 7 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 92/2020/QĐXXST - DS ngày 23 tháng 11 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 90/2020/QĐST – DS ngày 10 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần X (Z).

Trụ sở: Số xxx BT, phường LD, quận HBT, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng A. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Phạm Thị N. Chức vụ: Giám đốc xử lý nợ Ngân hàng thương mại cổ phần (Theo Quyết định số 1218/2017/QĐ-HĐQT ngày 27/9/2017 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng thương mại cổ phần X).

Người đại diện tham gia tố tụng theo uỷ quyền: Bà Trần Thị N1, bà Nguyễn Thị H, bà Đặng Phương T – Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng thương mại cổ phần

X (Theo Giấy ủy quyền số 443-03/2020/UQ – TCB ngày 26/5/2020 của Giám đốc xử lý nợ Ngân hàng thương mại cổ phần X). Có mặt tại phiên tòa.

Bị đơn: 1. Anh Nguyễn Đức S, sinh năm 1979. Có mặt tại phiên tòa.

Hộ khẩu thường trú và nơi ở: Tổ xx, thị trấn ĐA, huyện ĐA, thành phố Hà Nội.

2. Chị Nguyễn Thị B, sinh năm 1983. Có mặt tại phiên tòa.

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

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Đức V, sinh năm 1989.

2. Chị Giáp Thị X, sinh năm 1995.

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

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Đức V và chị Giáp Thị X: Anh Nguyễn Đức S, sinh năm 1979; Hộ khẩu thường trú và nơi ở: Tổ xx, thị trấn ĐA, huyện ĐA, thành phố Hà Nội (Có lời khai ủy quyền). Có mặt tại phiên tòa.

3. Anh Nguyễn Đức B1, sinh năm 1980. Vắng mặt tại phiên tòa.

4. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1985. Vắng mặt tại phiên tòa.

Hộ khẩu thường trú và nơi ở: Tổ xx, thị trấn ĐA, huyện ĐA, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày: Ngày 28/03/2011, Ngân hàng thương mại cổ phần X (Z) và ông Nguyễn Đức S cùng vợ là bà Nguyễn Thị B đã ký kết Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn như sau: Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 46185/HĐTD/TH-TN/TCB-TTB và Khế ước nhận nợ số 46185 với nội dung cụ thể:

- Số tiền vay: 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng chẵn);
- Mục đích vay: Mua nhà
- Thời hạn vay: 120 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên.
- Lãi suất vay: Lãi suất áp dụng kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 30/6/2011 là 21%/năm, lãi suất áp dụng đối với các khoản nợ cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần vào các ngày đầu quý và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau của Z tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 6.5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Để bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng của anh Nguyễn Đức S và chị Nguyễn Thị B tại Ngân hàng thương mại cổ phần X, anh chị đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 2a, tờ bản đồ số 3 tại thôn VĐ, xã VH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 609480, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH.00137.2010/4482.QĐ - UBND.2010 do UBND huyện ĐA cấp ngày 20/10/2010 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 1559.2011/HĐTC-TCB ngày 25/03/2011 tại Văn phòng công chứng TL, thành phố Hà Nội giữa ông Nguyễn Đức S, bà Nguyễn Thị B với Ngân hàng TMCP X. Tài sản trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Ngân hàng xác định việc ký kết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp trên là hoàn toàn hợp pháp, được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng anh Nguyễn Đức S, chị Nguyễn Thị B đã vi phạm thực hiện nghĩa vụ của Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 46185/HĐTD/TH-TN/TCB-TTB và Khế ước nhận nợ số 46185 cụ thể như sau: Tính đến 12/11/2020 anh Nguyễn Đức S, chị Nguyễn Thị B mới chỉ thanh toán được một phần gốc lãi cho Z.

Đến nay, anh Nguyễn Đức S, chị Nguyễn Thị B đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết tại Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 46185/HĐTD/TH-TN/TCB-TTB và Khế ước nhận nợ số 46185. Z đã nhiều lần làm việc và yêu cầu anh S, chị B thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Z nhưng đến thời điểm này, anh chị vẫn không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Z.

Dư nợ tạm tính đến ngày 12/11/2020, anh Nguyễn Đức S, chị Nguyễn Thị B tại Z như sau:

- Nợ gốc: 560.000.000 đồng;
 - Nợ lãi trong hạn: 406.429.471 đồng;
 - Nợ lãi quá hạn: 576.895.253 đồng;
 - Lãi phạt: 620.177.723 đồng.
- Tổng nợ: 2.163.502.447 đồng;

Ngân hàng đề nghị anh Nguyễn Đức S, chị Nguyễn Thị B có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng số tiền anh chị còn nợ Ngân hàng tính đến hết ngày 12/11/2020 là: 2.163.502.447 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ, một trăm sáu mươi ba triệu, năm trăm linh hai nghìn, bốn trăm bốn mươi bảy đồng).

Anh S, chị B phải tiếp tục chịu lãi theo lãi suất quá hạn mà các bên đã thỏa thuận trong: Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 46185/HĐTD/TH-TN/TCB-TTB

và Khế ước nhận nợ số 46185 trên số nợ gốc kể từ ngày 13/11/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ với Ngân hàng.

Trong trường hợp anh S, chị B không trả được nợ, cho phát mãi ngay toàn bộ tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết.

Tuy nhiên do xem xét điều kiện anh S, chị B Ngân hàng chấp nhận rút toàn bộ yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết và rút yêu cầu tính lãi phạt đối với anh chị (theo nội dung đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ghi ngày 12/11/2020 đã nộp cho Tòa án).

Về kết quả thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp thể hiện có một phần của gian buồng ngôi nhà cấp bốn nằm trên đất của thửa liền kề (thửa số 2b) lại nằm trên phần đất anh S, chị B thế chấp cho Ngân hàng. Tuy nhiên Ngân hàng xác định nhà đất của anh S, chị B đã được cấp giấy chứng nhận và thế chấp cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật nên đề nghị chủ tài sản phải tháo dỡ tài sản để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp theo quy định.

Buộc anh S, chị B phải chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ án phí theo quy định của pháp luật.

Bị đơn anh Nguyễn Đức S trình bày: Anh không có yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập gì, nhất trí với số nợ của anh chị với Ngân hàng thương mại cổ phần X theo như Ngân hàng đã xác định trong đơn khởi kiện tại Tòa án và trong quá trình làm việc tại Tòa án, bảng kê nợ gốc, lãi tính đến ngày 12/11/2020 mà Ngân hàng đã xuất trình. Anh và chị B vay Ngân hàng bằng Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 46185/HĐTD/TH-TN/TCB-TTB và Khế ước nhận nợ số 46185 có đảm bảo bằng tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 2a, tờ bản đồ số 3 tại thôn VĐ, xã VH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 609480, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH.00137.2010/4482.qđ-UBND.2010 do UBND huyện ĐA cấp ngày 20/10/2010 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 1559.2011/HĐTC-TCB ngày 25/03/2011 tại Văn phòng công chứng TL, thành phố Hà Nội. Khoản vay này anh vay để đầu tư làm ăn, chị B lúc đó vẫn là vợ anh nên cùng ký vay và ký hợp đồng thế chấp vì anh chị cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn vốn anh sử dụng. Anh đề nghị Ngân hàng thương mại cổ phần X cho anh chị thêm thời gian để thu xếp tiền trả nợ cho Ngân hàng, nếu hết thời hạn Ngân hàng gia hạn mà anh không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ của anh với Ngân hàng thương mại cổ phần X thì anh chấp nhận để Ngân hàng kê biên tài sản của anh chị đã thế chấp để thu hồi khoản nợ trên. Việc trên đất anh thế chấp cho Ngân hàng có

một phần của gian buồng ngôi nhà cấp bốn nằm trên thửa đất số 2b của anh B1, chị T (là em trai và em dâu anh) lại nằm sang phần đất của anh đã thế chấp cho Ngân hàng. Khi anh làm giấy chứng nhận phân chia hai thửa đất trên cho hai anh em thì anh và anh B1 cùng biết là có một phần gian buồng của gian nhà cấp bốn nằm trên đất của anh B1 lại nằm trên đất của anh nhưng các anh xác định nhà đó đã cũ nên xong thủ tục thì các anh sẽ phá dỡ để làm nhà khác. Tuy nhiên sau khi xong giấy chứng nhận, anh khó khăn về kinh tế nên chưa kịp dỡ nhà để xây và giờ thì các cô chú không cho dỡ vì sợ anh chưa xây được nhà thì không có chỗ thờ cúng ông bà. Anh và vợ chồng anh B1 không liên lạc gì với nhau khoảng 4, 5 năm nay nên không biết anh B1, chị T đang ở đâu để cung cấp cho Tòa án. Anh B1, chị T vẫn đăng ký hộ khẩu thường trú tại tổ xx, thị trấn ĐA, ĐA, Hà Nội nhưng bỏ đi làm ăn xa, anh không rõ là ở đâu.

Anh và chị B đã ly hôn nhau tại Tòa án ĐA sau khi vay Ngân hàng. Nếu chị B ủy quyền cho anh đại diện giải quyết toàn bộ khoản nợ này tại Ngân hàng thì anh nhất trí vì thực tế khoản vay này anh sử dụng. Ngoài ra anh không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Bị đơn chị Nguyễn Thị B trình bày: Chị nhất trí với ý kiến của anh S trình bày về tình trạng hôn nhân của anh chị và về quá trình vay vốn, sử dụng vốn vay tại Ngân hàng thương mại cổ phần X. Chị có ký vào hợp đồng vay vốn và thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 2a, tờ bản đồ số 3 tại thôn VĐ, xã VH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 609480, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH.00137.2010/4482.qđ-UBND.2010 do UBND huyện ĐA cấp ngày 20/10/2010 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 1559.2011/HĐTC-TCB ngày 25/03/2011 tại Văn phòng công chứng TL, thành phố Hà Nội cho Ngân hàng để vay vốn cho anh S sử dụng mua xe ô tô lái taxi. Do vốn vay anh S sử dụng làm ăn nên khi anh chị ly hôn chưa giải quyết về phần tài sản và nợ này. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả nợ thì chị nhất trí quan điểm của anh S đề nghị Ngân hàng cho anh chị thêm thời gian để thu xếp trả nợ cho Ngân hàng, giải chấp tài sản còn nếu Ngân hàng đã tạo điều kiện mà anh chị không trả nợ thì anh chị chấp nhận phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Việc phân chia đất trong gia đình anh S và đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị không tham gia trực tiếp mà chỉ ký các giấy tờ nên chị không rõ giữa gia đình anh S thỏa thuận với nhau như thế nào về đất và các tài sản trên đất nên không có yêu cầu gì. Về án phí: Anh chị chịu theo quy định của pháp luật. Ngoài ra chị không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đức V và chị Giáp Thị X trình bày: Anh chị là con ông chú của anh Nguyễn Đức S, không có mâu thuẫn gì. Anh chị hiện đang sinh sống tại thửa đất số 2a, tờ bản đồ số 3 thôn VĐ, xã VH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội. Thửa đất này là của gia đình anh S nhưng do gia đình anh chưa có nhu cầu ở nên cho anh chị ở nhờ. Vợ chồng anh chỉ ở nhờ anh S không có văn bản giấy tờ và cũng không mất tiền thuê. Quá trình ở tại nhà đất này anh chị không xây dựng, cải tạo đối với nhà đất mà chỉ sử dụng các công trình có sẵn. Việc tranh chấp giữa Ngân hàng với vợ chồng anh S có liên quan đến nhà đất mà anh chị đang ở, anh chị xác định chỉ ở nhờ nhà đất, không có quyền lợi gì tại nhà đất này nên anh chị không có yêu cầu độc lập gì. Việc anh chị ở nhờ anh S, anh chị và anh S tự giải quyết, không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết. Mọi vấn đề khác có liên quan đến anh chị trong vụ kiện anh chị ủy quyền cho anh Nguyễn Đức S đại diện giải quyết, kết quả giải quyết thế nào anh chị cũng chấp hành các quy định của pháp luật. Ngoài ra anh chị không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ là anh Nguyễn Đức B1 và chị Nguyễn Thị T, Tòa án đã tiến hành các thủ tục tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng anh B1, chị T không có mặt tại nơi cư trú, gia đình anh chị cũng không rõ địa chỉ vì anh chị chỉ thỉnh thoảng liên hệ về gia đình qua điện thoại. Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho anh B1, chị T theo quy định chung nhưng cho đến nay vẫn chưa nhận được ý kiến, yêu cầu của anh B1, chị T về phần anh chị có liên quan trong vụ kiện.

Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng xác định tính đến hết ngày 28/12/2020, anh S, chị B còn nợ Ngân hàng số tiền là: 2.191.715.178 đồng (Hai tỷ, một trăm chín mươi một triệu, bảy trăm mười lăm nghìn, một trăm bảy mươi tám đồng), cụ thể:

- Nợ gốc: 560.000.000 đồng;
- Nợ lãi trong hạn: 406.765.138 đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 592.298.753 đồng;
- Lãi phạt: 632.651.287 đồng.

Do Ngân hàng đã rút yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng và yêu cầu tính lãi phạt đối với anh chị nên Ngân hàng yêu cầu anh S, chị B phải trả cho Ngân hàng toàn bộ khoản nợ tính đến hết ngày 28/12/2020 sau khi trừ đi khoản lãi phạt là: 1.559.063.891 đồng và tiếp tục chịu lãi theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 46185/HĐTD/TH-TN/TCB-TTB và Khế ước nhận nợ số 46185 trên dư nợ gốc kể từ ngày 29/12/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ với Ngân hàng. Nếu anh S, chị B không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ

với Ngân hàng thì Ngân hàng đề nghị được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm cho khoản vay trên để thu hồi nợ..

Anh S vẫn giữ nguyên các ý kiến, quan điểm đã trình bày tại Tòa án. Anh không có ý kiến, thắc mắc gì về số nợ của anh chị tại Ngân hàng như Ngân hàng đã trình bày, nhất trí việc Ngân hàng rút yêu cầu tính lãi phạt và phạt vi phạm hợp đồng với anh chị. Anh đề nghị Ngân hàng cho anh thêm thời gian để thu xếp trả nợ cho Ngân hàng giữ lại tài sản thế chấp vì đây là đất hương hỏa của gia đình anh. Anh đã lâu không liên hệ với anh B1, chị T nên không biết anh chị ở đâu.

Chị B nhất trí với ý kiến, quan điểm của anh S, không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

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

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng TMCP X đối với anh Nguyễn Đức S và chị Nguyễn Thị B.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu tính lãi phạt và phạt vi phạm hợp đồng của Ngân hàng thương mại cổ phần X với anh Nguyễn Đức S và chị Nguyễn Thị B.

Anh S, chị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về phần thủ tục:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh B1, chị T đã được tổng đạt hợp lệ đến phiên tòa nhưng các đương sự vẫn vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự và giành quyền kháng cáo cho họ theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Xét Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 46185/HĐTD/TH-TN/TCB-TTB và Khế ước nhận nợ số 46185: Ngân hàng thương mại cổ phần X đã cung cấp các tài liệu thể hiện việc ký kết, nội dung các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 46185/HĐTD/TH-TN/TCB-TTB và Khế ước nhận nợ số 46185, quá trình thực hiện, vi phạm hợp đồng tín dụng của anh Nguyễn Đức S và chị Nguyễn Thị B. Anh S, chị B có lời khai thừa nhận các nội dung liên quan đến việc ký kết, thực hiện hợp đồng tín dụng với Ngân hàng phù hợp như Ngân hàng trình bày,

không có ý kiến gì khác. Ngân hàng thương mại cổ phần X và anh Nguyễn Đức S, chị Nguyễn Thị B đều có đầy đủ tư cách pháp nhân, năng lực hành vi dân sự tại thời điểm các bên giao kết và thực hiện Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ trên. Khi tham gia giao kết Hợp đồng, các bên hoàn toàn tự nguyện, không ai bị lừa dối, ép buộc. Các điều khoản thỏa thuận của hai bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 46185/HĐTD/TH-TN/TCB-TTB và Khế ước nhận nợ số 46185 là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật.

Do Hợp đồng tín dụng là hợp pháp, phù hợp pháp luật nên các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng được pháp luật thừa nhận và có hiệu lực giữa các bên tham gia ký kết, bao gồm các thỏa thuận về lãi suất, lãi suất quá hạn. Theo bảng kê chi tiết nợ gốc và lãi do Ngân hàng cung cấp và yêu cầu phía bị đơn trả nợ, qua xem xét thấy có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Ngân hàng tự nguyện rút yêu cầu đối với phần phạt vi phạm hợp đồng và lãi phạt theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết nên ghi nhận sự tự nguyện này của Ngân hàng và đình chỉ việc giải quyết đối với các yêu cầu này là phù hợp pháp luật. Do Ngân hàng rút một phần yêu cầu nên giảm trừ phần lãi phạt trong tổng số tiền nợ của anh S, chị B với Ngân hàng là phù hợp.

Vì vậy chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần X và buộc anh Nguyễn Đức S, chị Nguyễn Thị B phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần X số tiền nợ gốc và lãi tính đến hết ngày 28/12/2020 sau khi trừ đi phần lãi phạt là: 1.559.063.891 đồng (Một tỷ, năm trăm năm mươi chín triệu, không trăm sáu mươi ba nghìn, tám trăm chín mươi một đồng), cụ thể:

- Nợ gốc: 560.000.000 đồng;
- Nợ lãi trong hạn: 406.765.138 đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 592.298.753 đồng;

Anh Nguyễn Đức S và chị Nguyễn Thị B phải tiếp tục chịu lãi trên nợ gốc tính từ ngày 29/12/2020 theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 46185/HĐTD/TH-TN/TCB-TTB ngày 28/3/2011 và Khế ước nhận nợ số 46185 trên dư nợ gốc của hợp đồng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Mức lãi suất quá hạn mà anh S, chị B phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần X theo quyết định của Tòa án sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần X theo thỏa thuận về cách tính lãi mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 46185/HĐTD/TH-TN/TCB-TTB ngày 28/3/2011 và Khế ước nhận nợ số 46185.

Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng đối với các tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho các khoản vay của anh Nguyễn Đức S và chị Nguyễn Thị B theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 46185/HĐTD/TH-TN/TCB-TTB ngày 28/3/2011, anh S, chị B đã thế chấp tài sản tại Ngân hàng nhằm đảm bảo cho khoản vay của mình theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 1559.2011/HĐTC-TCB ngày 25/03/2011 tại Văn phòng công chứng TL, thành phố Hà Nội. Giao dịch thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Chi nhánh ĐA. Các đương sự đã được Tòa án cho xem các tài liệu liên quan đến việc thế chấp tài sản và đều không có ý kiến thắc mắc gì về Hợp đồng thế chấp và các thủ tục có liên quan. Hợp đồng thế chấp tài sản được thực hiện theo quy trình pháp luật quy định nên hợp pháp và có cơ sở để chấp nhận.

Khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tài sản thế chấp anh S cùng chính quyền địa phương xác định diện tích đất hiện đang thuộc quyền quản lý của vợ chồng anh và đã thế chấp cho Ngân hàng. Kết quả thẩm định thể hiện diện tích trên hiện trạng sử dụng lớn hơn so với diện tích đã được cấp giấy chứng nhận là 11,5 m² nhưng về số đo các cạnh theo hình thể giữa hiện trạng và hồ sơ cấp giấy chứng nhận là hoàn toàn trùng khớp. Theo kết quả xác minh tại chính quyền địa phương thì thửa đất của anh S đã được cấp giấy chứng nhận trước kia là một phần của thửa đất 2, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: Thôn VD, xã VH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội, có nguồn gốc của ông bà nội anh S và gia đình đã phân chia cho các con và cháu trong gia đình theo “Đơn xin đề nghị chia tách đất ở và nhà ở” của gia đình. Theo đó gia đình thống nhất tách làm ba phần cho ông Y là chú anh S và hai anh em anh S và anh B1 nên các bên đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mình được giao quản lý, sử dụng theo nội dung thỏa thuận của gia đình. Diện tích đất anh S đang quản lý và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể hiện hình thể, kích thước của các cạnh tiếp giáp với các hộ gia đình liền kề, không có tranh chấp. Kích thước các cạnh theo giấy chứng nhận đã được cấp và kích thước trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận, kích thước các cạnh theo hiện trạng hoàn toàn trùng khớp nhưng diện tích theo giấy chứng nhận lại nhỏ hơn trong hiện trạng. Tuy nhiên, kích thước của các cạnh của thửa đất trên đã được thể hiện trong giấy chứng nhận hoàn toàn phù hợp với kích thước, hình thể các cạnh trong hiện trạng sử dụng và đã thế chấp cho Ngân hàng theo thủ tục pháp luật quy định, việc sai lệch về diện tích của thửa đất giữa giấy chứng nhận và thực tế sử dụng là do thiếu sót trong tính toán nên việc xử lý tài sản bảo đảm được thực hiện theo đúng diện tích trên hiện trạng của tài sản thế chấp phù hợp theo kích thước, hình thể các cạnh của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Ngoài ra, theo

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho anh S, chị B thể hiện trên đất không có các công trình được chứng nhận quyền sở hữu nhưng thực tế trên đất có một phần buồng của ngôi nhà cấp bốn nằm trên phần đất của anh B1, chị T nằm sang phần đất của anh S. Theo anh S trình bày và Tòa án tiến hành xác minh thể hiện nhà cấp bốn này đã tồn tại trên đất từ trước khi gia đình anh S phân chia đất cho nhau và khi phân chia đều biết rõ về việc một phần tài sản nằm trên phần đất của bên kia nhưng vẫn đồng ý chấp nhận ký các thủ tục để đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho nhau theo đúng kích thước, hình thể mà gia đình đã thống nhất. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng anh B1, chị T không có mặt tại nơi cư trú, không có ý kiến, yêu cầu đối với phần quyền lợi có liên quan đến anh chị là một phần gian buồng trong nhà cấp bốn nằm trên đất của anh chị lại đang nằm trên phần đất anh S, chị B thế chấp cho Ngân hàng. Do vậy, buộc anh B1, chị T phải bàn giao phần tài sản nằm trên phần đất anh S, chị B đã thế chấp cho Ngân hàng để xử lý theo quy định của pháp luật là phù hợp. Giữa anh S, chị B và anh B1, chị T nếu có tranh chấp gì liên quan đến việc bồi thường giá trị các công trình này sẽ xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật khi các bên có yêu cầu. Ngoài ra trên đất còn có các công trình xây dựng sau khi đã thế chấp cho Ngân hàng nên được coi là tài sản đầu tư sau khi đã thế chấp cho Ngân hàng theo quy định tại khoản 4.2 Điều 4 Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 1559.2011/HĐTC-TCB ngày 25/03/2011 tại Văn phòng công chứng TL, thành phố Hà Nội, do vậy các công trình xây dựng trên đất cũng thuộc tài sản thế chấp cho Ngân hàng. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần X về việc xử lý tài sản thế chấp nếu bị đơn không trả nợ hoặc không trả đủ nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần X có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm cho khoản nợ nêu trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ của anh S, chị B với Ngân hàng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tổng tài sản tranh chấp là: 1.559.063.891 đồng (Một tỷ, năm trăm năm mươi chín triệu, không trăm sáu mươi ba nghìn, tám trăm chín mươi một đồng). Án phí là: $36.000.000 \text{ đồng} + 3\% \times (1.559.063.891 \text{ đồng} - 800.000.000 \text{ đồng}) = 58.771.916 \text{ đồng}$. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên anh Nguyễn Đức S và chị Nguyễn Thị B phải chịu toàn bộ án phí.

Ngân hàng thương mại cổ phần X được chấp nhận toàn bộ yêu cầu nên không phải chịu tiền án phí và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí là: 36.555.000 đồng (Ba mươi sáu triệu, năm trăm năm mươi lăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0016xxx ngày 13/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Các Điều 401, 405 và Điều 302, 305, 342, 343, 344, 351, 355, 471, 474, 476, 715, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005.
- Các Điều 90, 92, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Luật Ngân hàng Nhà nước;
- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo được sửa đổi bổ sung theo Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của chính phủ;
- Nghị quyết số 01/2019/NQ – HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;
- Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Luật Thi hành án dân sự.
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.
- Án lệ số 08/2016/AL.

Xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần X đối với anh Nguyễn Đức S và chị Nguyễn Thị B về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Tính đến hết ngày 28/12/2020, anh Nguyễn Đức S và chị Nguyễn Thị B còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần X số tiền là: 2.191.715.178 đồng (Hai tỷ, một trăm chín mươi một triệu, bảy trăm mười lăm nghìn, một trăm bảy mươi tám đồng), cụ thể:

- Nợ gốc: 560.000.000 đồng;
- Nợ lãi trong hạn: 406.765.138 đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 592.298.753 đồng;
- Lãi phạt: 632.651.287 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng thương mại cổ phần X rút yêu cầu tính phạt vi phạm hợp đồng và lãi phạt đối với anh Nguyễn Đức S và chị Nguyễn Thị B. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu tiền phạt vi phạm hợp đồng và tiền lãi phạt của Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 46185/HĐTD/TH-TN/TCB-TTB ngày 28/3/2011 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần X với anh Nguyễn Đức S và chị Nguyễn Thị B.

[2] Buộc anh Nguyễn Đức S và chị Nguyễn Thị B phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần X tổng số tiền còn nợ tính đến hết ngày 28/12/2020 sau khi trừ đi số tiền lãi phạt do Ngân hàng tự nguyện rút yêu cầu là: 1.559.063.891 đồng (Một tỷ, năm trăm năm mươi chín triệu, không trăm sáu mươi ba nghìn, tám trăm chín mươi một đồng). Anh Nguyễn Đức S và chị Nguyễn Thị B phải tiếp tục chịu lãi tính từ ngày 29/12/2020 theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 46185/HĐTD/TH-TN/TCB-TTB ngày 28/3/2011 và Khế ước nhận nợ số 46185 trên dư nợ gốc của hợp đồng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Mức lãi suất quá hạn mà anh S, chị B phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần X theo quyết định của Tòa án sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần X theo thỏa thuận về cách tính lãi mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 46185/HĐTD/TH-TN/TCB-TTB ngày 28/3/2011 và Khế ước nhận nợ số 46185.

[3] Trường hợp anh Nguyễn Đức S và chị Nguyễn Thị B không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần X có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 2a, tờ bản đồ số 3 tại thôn VD, xã VH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 609480, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH.00137.2010/4482.qđ-UBND.2010 do UBND huyện ĐA cấp ngày 20/10/2010 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 1559.2011/HĐTC-TCB ngày 25/03/2011 tại Văn phòng công chứng TL, thành phố Hà Nội.

Khi phát mại tài sản thế chấp, buộc anh Nguyễn Đức B1 và chị Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Đức V và chị Giáp Thị X phải bàn giao các tài sản thế chấp để thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật.

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

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Đức S và chị Nguyễn Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 58.771.916 đồng (Năm mươi tám triệu, bảy trăm bảy mươi một nghìn, chín trăm mười sáu đồng).

Ngân hàng thương mại cổ phần X không phải chịu án phí nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí là: 36.555.000 đồng (Ba mươi sáu triệu, năm trăm năm mươi lăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0016xxx ngày 13/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Đông Anh;
- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội;
- THA dân sự huyện Đông Anh;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thu Thanh