

Bản án số: 18 /2019/DS-ST
Ngày 26/6/2019

NHÂN DANH

V/v tranh chấp: Hợp đồng Tín dụng

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN HAI BÀ TRUNG TP HÀ NỘI
Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thúy Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Huyền Nga

Bà Nguyễn Thị Bích Diệp

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hương - Cán bộ
Tòa án nhân dân Quận Hai Bà Trưng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận Hai Bà Trưng tham gia phiên tòa: Bà
Nguyễn Thùy Linh - Kiểm sát viên .

Ngày 26 tháng 6 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Hai bà Trưng xét
xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 105 /2018/TLST - DS ngày 10 tháng 8
năm 2018 về tranh chấp Hợp đồng Tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 42
/2019/QĐST – DS ngày 07 tháng 5 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 28/2019
ngày 31 tháng 5 năm 2019 giữa:

Nguyên đơn :

Ngân hàng TMCP V (V)

Trụ sở chính: số 8x H, phường H, quận Đ, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ngân hàng TMCP V.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Tuấn A, chức vụ: Phó giám đốc Trung tâm
pháp luật Ngân hàng.

Theo văn bản ủy quyền số 11/2018/UQ- HĐQT ngày 02.3.2018 của Chủ tịch Hội
đồng quản trị Ngân hàng TMCP V.

Đại diện theo ủy quyền lại:

- Ông Vương Văn T, chức vụ: Trưởng bộ phận xử lý nợ – công ty V AMC.
- Ông Vũ Cao T, chức vụ: chuyên viên xử lý nợ – Công ty V AMC.

Giấy ủy quyền số: 654/2018/UQ-VPB ngày 12.4.2018 của Ngân hàng TMCP V.
(ông T có mặt)

Bí đơn: Anh Nguyễn Trung T, sinh năm 1985

Trú tại: số X Ngõ Y Phố N, phường M, quận T, Hà Nội.

Địa chỉ: căn hộ X gác Y nhà Z T/T dẹt x/y phường M, quận T, thành phố Hà nội.

Vắng mặt tại phiên tòa

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1962

Địa chỉ: Phòng X Tầng Y tập thể x/y M, phường M, quận T, thành phố Hà Nội.

Có mặt tại phiên tòa

- Bà Lê Thị Ánh T, sinh năm 1966

Địa chỉ: số X hẻm 1xx/5x /2x đường H, phường T, quận K, thành phố Hà nội.

Có đơn xin vắng mặt

- Ông Trần Văn H, sinh năm 1968

Địa chỉ: số X hẻm 1xx/5x/2x đường H, quận K, thành phố Hà Nội.

Có đơn xin vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

***Theo đơn khởi kiện ngày 21/5/2017 và trong quá trình giải quyết, nguyên đơn: đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP V (V) Ông Vũ Cao T trình bày:**

Anh Nguyễn Trung T vay vốn tại Ngân hàng TMCP V (gọi tắt: V) theo Hợp đồng tín dụng số: 9174276 ký ngày 09/09/2016 và Khế ước nhận nợ lần: 01/Số: 9174276 ký ngày 13/09/2016, cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 699.000.000 đồng (*Sáu trăm chín mươi chín triệu đồng chẵn*);
- Thời hạn vay: 120 tháng (*Một trăm hai mươi tháng*);
- Mục đích sử dụng vốn: Vay mua trang thiết bị gia đình.
- Các kỳ trả nợ, lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và các văn bản khác đã ký kết.
- Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số: -/-; tờ bản đồ số: -/-; địa chỉ: Căn hộ X, Gác Y, Nhà Z, Tập thể dẹt x-y, phường M, quận T, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 010731722002504, Hồ sơ gốc số: 142.61.2007/167.61.UBND.2007 do UBND quận T, thành phố Hà Nội cấp ngày

22/11/2007 (ngày 06/06/2016 tại Văn phòng đăng ký đầy đai Hà Nội – Chi nhánh T chuyển quyền sở hữu căn hộ cho anh Nguyễn Trung T theo Hợp đồng mua bán căn hộ số công chứng 1171.2016 lập ngày 06/05/2016 do Văn phòng công chứng A, thành phố Hà Nội chứng nhận. Tài sản bảo đảm đó thế chấp cho V theo Hợp đồng thế chấp nhà ở số công chứng: 2727/2016; Quyền số: 03/2016/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đ chứng nhận ngày 09/09/2016. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản đảm bảo cho khoản vay.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, anh Nguyễn Trung T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho V, tạm tính đến ngày 26/6/2019, tổng số tiền anh Nguyễn Trung T còn nợ V là: khoản tiền này là: **1,036,641,219 đồng** (*Một tỷ không trăm ba mươi sáu triệu sáu trăm bốn mươi một nghìn hai trăm mười chín*) đồng, trong đó: Nợ gốc là **695,699,489** (*Sáu trăm chín mươi lăm triệu sáu trăm chín mươi chín ngàn bốn trăm tám mươi chín*) đồng; Nợ lãi trong hạn: **6,473,913 đồng** (*Sáu triệu bốn trăm bảy mươi ba nghìn chín trăm mười ba*) đồng, nợ lãi quá hạn: **334,467,817 đồng** (*Ba trăm ba mươi tư triệu bốn trăm sáu mươi bảy nghìn tám trăm mười bảy*) đồng.

Nay Ngân hàng V đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh Nguyễn Trung T phải thanh toán cho V toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi trên và yêu cầu anh Nguyễn Trung T tiếp tục trả lãi suất theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và các văn bản khác đã ký kết cho đến ngày anh Nguyễn Trung T thực tế thanh toán hết nợ cho V.

Trong trường hợp anh T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho V là toàn bộ tài sản bảo đảm là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số: -/-; tờ bản đồ số: -/-; địa chỉ: Căn hộ X, Góc Y, Nhà Z, Tập thể dẹt x-y (địa chỉ mới: phòng 2xx Z T/T M, phường M, quận T, thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 010731722002504, Hồ sơ gốc số: 142.61.2007/167.61.UBND.2007 do UBND quận T, thành phố Hà Nội cấp ngày 22/11/2007 (ngày 06/06/2016 tại Văn phòng đăng ký đầy đai Hà Nội – Chi nhánh T chuyển quyền sở hữu căn hộ cho anh Nguyễn Trung T theo Hợp đồng mua bán căn hộ số công chứng 1171.2016 lập ngày 06/05/2016 do Văn phòng công chứng A, thành phố Hà Nội chứng nhận. Tài sản bảo đảm đó thế chấp cho V theo Hợp đồng thế chấp nhà ở số công chứng: 2727/2016; Quyền số: 03/2016/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đ chứng nhận ngày 09/09/2016.

Các tài sản khác thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của bên vay trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ thì đề nghị cơ quan Thi hành án tiếp tục kê biên để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Ngoài ra Ngân hàng không yêu cầu hay trình bày nào khác.

* Trong quá trình giải quyết, theo kết quả xác minh của Công an phường M, quận T, thành phố Hà Nội cung cấp: Anh T có hộ khẩu thường trú tại: Số x, Ngõ 2xx, Phố N, phường M, quận T, thành phố Hà Nội và trú tại: Căn hộ X, gác Y nhà Z T/T dệt x/y phường M, quận T, thành phố Hà Nội (địa chỉ mới: phòng 2xx Z T/T M, phường M, quận T, thành phố Hà Nội). Hiện anh T không còn cư trú tại địa chỉ trên và chuyển đi đâu Công an phường không nắm được. Toà án đã tiến hành lập biên bản niêm yết Thông báo thụ lý vụ án, các thông báo lấy lời khai, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Đồng thời tiến hành đăng thông báo tìm anh Nguyễn Trung T tại ba số báo hàng ngày của Trung Ương và Đài Truyền hình của Trung Ương ba lần trong ba ngày liên tiếp báo cho anh Nguyễn Trung T đến Toà án để Toà án giải quyết vụ kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP V đối với anh Nguyễn Trung T nhưng anh T không đến Toà án nên không có bản tự khai của anh T và Tòa án không ghi được ý kiến và nguyện vọng của anh Nguyễn Trung T về việc giải quyết vụ án.

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

- Ông Trần Văn H và bà Lê Thị Ánh T cùng trình bày:

Chúng tôi có quan hệ với nhau là vợ chồng. Chúng tôi có quen biết bà Nguyễn Thị Thanh H. Năm 2016 bà H có giới thiệu cho chúng tôi mua một căn hộ tại gần khu nhà bà H ở, đó nhà căn hộ của anh T có địa chỉ Căn hộ X, Gác Y, Nhà Z, Tập thể dệt x-y (địa chỉ mới: phòng 2xx Z T/T M, phường M, quận T, thành phố Hà Nội) đứng tên anh Nguyễn Trung T.

Đến ngày 01/8/2016 vợ chồng tôi có mặt tại nhà anh T để xem nhà và giao dịch mua bán luôn. Tối đó có mặt vợ chồng chúng tôi, bà H, anh T và bà L (mẹ của anh T). Sau khi xem nhà và thỏa thuận giá cả, chúng tôi thống nhất lập giấy chuyển nhượng nhà do anh T trực tiếp viết với nội dung: *“Tôi và mẹ tôi có nhượng lại ngôi nhà trên cho bà Lê Thị Ánh T + cùng anh em thương binh với số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng), tôi và mẹ tôi đã nhận tiền đặt cọc 650.000.000 đồng (Sáu trăm năm mươi triệu đồng). Tôi xin cam đoan nhà trên là của tôi, không tranh chấp, khiếu kiện hay cầm cố ở bất cứ đâu. Nếu sai tôi xin chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật. Số tiền còn lại sau ba tháng tôi hoàn tất giấy tờ sang tên cô T, cô T trả nốt tiền và tôi bàn giao lại nhà cho cô T. Hiện tại trong nhà không có tài sản giá trị, nếu đến ngày hẹn tôi chưa xong giấy tờ thì tôi vẫn phải bàn giao ngôi nhà trên cho chị T”*.

Sau khi anh T lập giấy chuyển nhượng nhà trên, anh T có đưa cho vợ chồng tôi một hợp đồng mua bán căn hộ trên được lập giữa người bán nhà là ông Ngô Nhật V và

vợ ông V: Đào Thị Hồng T với bên mua là Nguyễn Trung T cùng với chứng minh thư nhân dân và hộ khẩu đều là bản chính đứng tên anh T.

Sau đó chúng tôi đó hai lần giao tiền cho anh T và mẹ anh T, lần thứ nhất vào ngày 27/9/2016 đặt cọc 210.000.000 đồng (*Hai trăm mười triệu đồng*), lần thứ hai đặt cọc 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*). Tổng cộng là 360.000.000 đồng (*Ba trăm sáu mươi triệu đồng*). Ngày cuối cùng (chúng tôi không nhớ rõ là ngày nào, chúng tôi đưa nốt số tiền còn thiếu là 440.000.000 đồng (*Bốn trăm bốn mươi triệu đồng*)). Sau khi nhận số tiền này, anh T có nói với chúng tôi ngồi chờ tại nhà để anh T đi lấy sổ đỏ về để ra phòng công chứng, anh đã chôn luôn và chúng tôi không còn gặp lại anh T nữa.

Hiện tại chúng tôi đang quản lý căn hộ trên, chúng tôi có nhờ bà H trông nom và giữ nhà cho chúng tôi vì sau khi xảy ra sự việc mua bán giữa chúng tôi với anh T đã có nhiều người ngoài xã hội đến gây sự và có ý định chiếm nhà nên chúng tôi phải báo với Công an về sự việc trên.

Nay chúng tôi được biết Tòa án đang giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng V với anh Nguyễn Trung T. Chúng tôi đều hiểu rằng anh T đã lừa chúng tôi, cố tình chiếm đoạt tiền của chúng tôi nhưng chúng tôi không tố giác tội phạm và cũng không yêu cầu độc lập vì chúng tôi biết toàn bộ quy trình chuyển nhượng nhà giữa vợ chồng chúng tôi với anh T hay bà L đều là chưa đúng pháp luật. Chúng tôi không yêu cầu hay trình bày gì khác, đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu khởi kiện của V theo quy định của pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày:

Tôi có chơi với bà Lê Thị Ánh T, tôi được biết anh T (là hàng xóm của tôi) có nhu cầu bán Căn hộ X, Gác Y, Nhà Z, Tập thể dật x-y (địa chỉ mới: phòng 2xx Z T/T M, phường M, quận T, thành phố Hà Nội). Tôi có giới thiệu cho bà T mua căn hộ trên. Về quá trình mua bán căn hộ trên giữa bà T với anh T tôi đều chứng kiến nhưng tôi không ký vào bất cứ giấy tờ hay tài liệu gì về việc chuyển nhượng căn hộ này.

Vì là người có trách nhiệm nên khi xảy ra sự việc tranh chấp giữa chị T với những người xã hội với nhau, tôi phải là người trực tiếp đứng lên giải quyết và nhận trông giữ nhà cho bà T, ông H. Hiện nay tôi đang ở tại căn hộ này, trong quá trình ở, tôi có tự động bỏ tiền ra sửa chữa lại một số hạng mục hết gần 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*), tôi không làm thủ tục xin phép. Nay Tôi được biết Tòa án đang giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa V với anh Nguyễn Trung T. Tôi biết rằng anh T đã lừa bà T, cố tình chiếm đoạt tiền của bà T. Tôi không tố giác tội phạm và cũng không yêu cầu độc lập vì tôi biết toàn bộ quá trình chuyển nhượng nhà giữa vợ chồng bà T, ông H với anh T hay bà L đều là chưa đúng pháp luật. Tôi không yêu cầu hay trình bày gì khác, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà:

- Ông Vũ Cao T: đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP V (V) trình bày :
Ngân hàng vẫn giữ yêu cầu khởi kiện đối với anh Nguyễn Trung T.

Tính đến hết ngày 26/6/2019, tổng số tiền nợ của anh T còn nợ Ngân hàng là: **1.036.641.219 đồng** (*Một tỷ không trăm ba mươi sáu triệu sáu trăm bốn mươi một nghìn hai trăm mười chín*) đồng, trong đó: Nợ gốc là **695,699,489 đồng** (*Sáu trăm chín mươi lăm triệu sáu trăm chín mươi chín nghìn bốn trăm tám mươi chín*) đồng; Nợ trong hạn là: **6.473.913 đồng** (*Sáu triệu bốn trăm bảy mươi ba nghìn chín trăm mười ba* đồng), lãi quá hạn là: **334.467.817 đồng** (*Ba trăm ba mươi tư triệu bốn trăm sáu mươi bảy nghìn tám trăm mười bảy*) đồng.

Trước đây V có yêu cầu anh Nguyễn Trung T phải thanh toán cho V số tiền phạt chậm trả tính đến ngày 26/6/2019 là **90,901,268 đồng** (*Chín mươi triệu chín trăm linh một nghìn hai trăm sáu mươi tám*) đồng. Tại phiên họp về việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, chúng tôi đã tự nguyện không yêu cầu anh T phải thanh toán số tiền phạt này. Chúng tôi chỉ yêu cầu anh T trả cho V số tiền là **1.036.641.219 đồng** (*Một tỷ không trăm ba mươi sáu triệu sáu trăm bốn mươi một nghìn hai trăm mười chín*) đồng.

Đối với số tiền lãi: Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 10,9%/năm. Phương thức điều chỉnh lãi suất này sẽ được cố định trong vòng 3 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn 3 tháng, lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/1 lần vào các ngày 01/01, 01/04, 01/07, 01/10 hàng năm, ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 13.12.2016, điều chỉnh sau đó vào ngày 01.01.2017 mức điều chỉnh (+) biên độ 4%/năm.

Yêu cầu anh Nguyễn Trung T tiếp tục trả lãi suất theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ, các văn bản tín dụng kèm theo cho đến ngày anh Nguyễn Trung T thực tế thanh toán hết nợ cho V.

Các tài sản khác thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của bên vay trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ thì đề nghị cơ quan Thi hành án tiếp tục kê biên để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng chúng tôi.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Thanh H vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày và yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát Phát biểu :

- Quá trình thụ lý vụ án và chuẩn bị xét xử Toà án đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Tại phiên toà: Từ khi bắt đầu cho đến khi nghị án - Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về nội dung vụ án: Việc ký kết hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP V

với anh Nguyễn Trung T với mục đích mua trang thiết bị gia đình. Số tiền vay: 699.000.000 đồng (*Sáu trăm chín mươi chín triệu*) đồng; Thời hạn vay: 120 tháng (*Một trăm hai mươi tháng*); Các kỳ trả nợ, lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết. Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số: -/-; tờ bản đồ số: -/-; địa chỉ: Căn hộ X, Gác Y, Nhà Z, Tập thể dật x-y, phường M, quận T, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 010731722002504, Hồ sơ gốc số: 142.61.2007/167.61.UBND.2007 do UBND quận T, thành phố Hà Nội cấp ngày 22/11/2007 (ngày 06/06/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh T chuyển quyền sở hữu căn hộ cho anh Nguyễn Trung T theo Hợp đồng mua bán căn hộ số công chứng 1171.2016 lập ngày 06/05/2016 do Văn phòng công chứng A, thành phố Hà Nội chứng nhận. Tài sản bảo đảm đó thế chấp cho V theo Hợp đồng thế chấp nhà ở số công chứng: 2727/2016; Quyền số: 03/2016/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đ chứng nhận ngày 09/09/2016. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Trong quá trình thực hiện hợp đồng anh T đã trả số tiền nợ gốc là 3.300.511 đồng và số tiền lãi là 6.896.041 đồng, sau đó ông T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nữa. Vì anh T không thực hiện việc trả nợ nên đến ngày 14/11/2016 toàn bộ số tiền của anh T đã chuyển thành nợ quá hạn. Anh T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng TMCP V khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng là có cơ sở và được chấp nhận.

Anh T phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng số tiền **1.036.641.219 đồng** (*Một tỷ không trăm bốn mươi ba triệu bảy trăm bảy mươi ngàn không trăm năm mươi một đồng*), trong đó: Nợ gốc là **695,699,489 đồng** (*Sáu trăm chín mươi lăm triệu sáu trăm chín mươi chín nghìn bốn trăm tám mươi chín*) đồng; Nợ trong hạn là: **6.473.913 đồng** (*Sáu triệu bốn trăm bảy mươi ba nghìn chín trăm mười ba*) đồng, lãi quá hạn là: **334.467.817 đồng** (*Ba trăm ba mươi tư triệu bốn trăm sáu mươi bảy nghìn tám trăm mười bảy*) đồng.

Trong trường hợp anh T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số: -/-; tờ bản đồ số: -/-; địa chỉ: Căn hộ X, Gác Y, Nhà z, Tập thể dật x-y, phường M, quận T, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 010731722002504, Hồ sơ gốc số: 142.61.2007/167.61.UBND.2007 do UBND quận T, thành phố Hà Nội cấp ngày 22/11/2007 (ngày 06/06/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh T chuyển quyền sở hữu căn hộ cho anh Nguyễn Trung T theo Hợp đồng mua bán căn hộ số công chứng 1171.2016 lập ngày 06/05/2016 do Văn phòng công chứng A, thành phố Hà Nội chứng nhận. Tài sản bảo đảm đó thế chấp cho

V theo Hợp đồng thế chấp nhà ở số công chứng: 2727/2016; Quyền số: 03/2016/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đ chứng nhận ngày 09/09/2016.

Anh T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Ánh T, ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh H đều không có yêu cầu độc lập nên không xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên toà;
Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của các đương sự, Đại diện Viện kiểm sát.

[1] Về tố tụng:

1.1. Về quan hệ pháp luật:

Anh Nguyễn Trung T và Ngân hàng TMCP V (V) đã xác lập giao dịch dân sự thông qua việc ký kết Hợp đồng tín dụng số: 9174276 ký ngày 09/09/2016 và Khế ước nhận nợ lần: 01/Số: 9174276 ký ngày 13/09/2016 nên xác định đây là tranh chấp về Dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án quy định tại khoản 1 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

1.2. Về thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện:

Tại thời điểm nộp đơn khởi kiện, nguyên đơn xuất trình tài liệu chứng minh địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú và nơi cư trú của bị đơn đều tại phường M, quận T, thành phố Hà Nội. Tuy nhiên kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi đưa vụ án ra xét xử bị đơn vắng mặt tại địa chỉ nơi đăng ký hộ khẩu thường trú cũng như nơi cư trú không rõ thời điểm trở về. Đồng thời cũng không xác định được địa chỉ nơi cư trú mới của bị đơn vì vậy trường hợp này được xác định là cố tình giấu địa chỉ và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Nghị quyết 04/2017 ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 Bộ luật Tố tụng Dân sự số 92/2015/QH13 về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp đơn khởi kiện lại vụ án.

1.3. Về thời hiệu khởi kiện:

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, anh Nguyễn Trung T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Nguyên đơn khởi kiện đối với bị đơn về việc đòi tiền cho vay theo Hợp đồng tín dụng. Vì vậy, xác định vụ án còn thời hiệu khởi kiện.

1.4. Về việc xét xử vắng mặt bị đơn:

Quá trình giải quyết vụ án, cho đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tổng đạt cho anh Nguyễn Trung T tại địa chỉ trú tại: Số x Ngõ 2xx phố N, phường M, quận T, Hà Nội và tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Căn hộ X gác Y nhà Z T/T dệt x/y phường M, quận T, thành phố Hà Nội (Địa chỉ mới: Phòng 2xx Z T/T M, phường M, quận T, thành phố Hà Nội) nhưng anh T không còn sinh sống tại hai địa chỉ này nữa.

Tòa án đã đăng báo 03 số liên tiếp thông báo cho anh Nguyễn Trung T có mặt tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng để giải quyết vụ án tranh chấp Hợp đồng tín dụng giữa V đối với anh Nguyễn Trung T nhưng anh T vẫn không có mặt.

Vì bị đơn vắng mặt không đến Tòa án để giải quyết vụ án do vậy Tòa án căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

1.5. Về thủ tục tố tụng khác:

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa các đương sự không có đề nghị gì về việc đưa thêm người vào tham gia tố tụng khi Tòa án giải quyết vụ án nên Tòa án không xét. Mặt khác, cho đến trước khi Tòa án công khai chứng cứ, hòa giải và đưa vụ án ra xét xử bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên không có căn cứ để Tòa án xem xét giải quyết trong vụ án này. Trong trường hợp sau này giữa các bên đương sự có xảy ra tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung vụ án:

2.1. Về hiệu lực của hợp đồng:

Anh Nguyễn Trung T và Ngân hàng TMCP V (V) đã xác lập giao dịch dân sự thông qua việc ký kết Hợp đồng tín dụng số: 9174276 ký ngày 09/09/2016 và Khế ước nhận nợ lần: 01/Số: 9174276 ký ngày 13/09/2016. Việc ký kết hợp đồng và khế ước nhận nợ trên là tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

2.2. Về yêu cầu yêu cầu trả nợ gốc của nguyên đơn:

Sau khi ký kết hợp đồng, V đã giải ngân cho anh Nguyễn Trung T qua Khế ước nhận nợ lần: 01/Số: 9174276 là 699.000.000 đồng (*Sáu trăm chín mươi chín triệu*) đồng;

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh Nguyễn Trung T đã không thanh toán được nợ theo đúng cam kết cho đến ngày 14.11.2016 toàn bộ số tiền nợ của anh Nguyễn Trung T đã chuyển sang nợ quá hạn. Vì anh Nguyễn Trung T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên V khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh Nguyễn Trung T phải thanh toán trả số tiền nợ gốc là 699.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số: 9174276 ký ngày 09/09/2016

và Khế ước nhận nợ lần: 01/Số: 9174276 ký ngày 13/09/2016. (*Sáu trăm chín mươi chín triệu*) đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

2.3. Về yêu cầu yêu cầu trả nợ lãi của nguyên đơn:

V yêu cầu anh Nguyễn Trung T phải trả số tiền nợ lãi (tính đến ngày 26/6/2019) là 340,941,730 đồng (*Ba trăm bốn mươi triệu chín trăm bốn mươi một nghìn bảy trăm ba mươi*) đồng, trong đó: Nợ lãi trong hạn là 6,473,913 đồng (*Sáu triệu bốn trăm bảy mươi ba nghìn chín trăm mười ba*) đồng và nợ lãi quá hạn là 334,467,817 đồng (*Ba trăm ba mươi tư triệu bốn trăm sáu mươi bảy nghìn tám trăm mười bảy*) đồng.

Căn cứ theo Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và các văn bản khác đã ký kết, hai bên đã tự nguyện thỏa thuận ký kết mức lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 10,9%/năm. Phương thức điều chỉnh lãi suất này sẽ được cố định trong vòng 3 tháng kể từ ngày giải ngân. Mức lãi suất này sẽ được cố định trong vòng 3 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn 3 tháng, lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/1 lần vào các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm, ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 13/12/2016, điều chỉnh sau đó vào ngày 01/01/2017, mức điều chỉnh bằng: Lãi suất bán vốn của Bên Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 4%/năm. Lãi suất bán vốn là mức Lãi suất do Hội sở chính của Bên Ngân hàng xác định từng thời kỳ. Lãi suất quá hạn: Bằng 150% mức lãi suất trong hạn và được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn.

Tại khoản 2 Điều 90 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 quy định: “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*”. Việc anh T và V tự nguyện ký kết hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội, phù hợp với các điều 388,389,390,391, 402,405 và 471 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 91,95 và 98 Luật tổ chức tín dụng năm 2010 do vậy yêu cầu buộc anh Nguyễn Trung T phải trả số tiền nợ lãi (tính đến ngày 26/6/2019) là **340,941,730 đồng** (*Ba trăm bốn mươi triệu chín trăm bốn mươi một nghìn bảy trăm ba mươi*) đồng, trong đó: Nợ lãi trong hạn là **6,473,913 đồng** (*Sáu triệu bốn trăm bảy mươi ba nghìn chín trăm mười ba*) đồng và nợ lãi quá hạn là **334,467,817 đồng** (*Ba trăm ba mươi tư triệu bốn trăm sáu mươi bảy nghìn tám trăm mười bảy*) đồng là có căn cứ và được chấp nhận.

Anh Nguyễn Trung T tiếp tục trả lãi suất theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ, các văn bản khác đã ký kết kèm theo cho đến ngày anh Nguyễn Trung T thực tế thanh toán hết nợ cho V.

2.4. Về yêu cầu kê biên phát mại tài sản đảm bảo của nguyên đơn:

Toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số: -/-; tờ bản đồ số: -/-; địa chỉ: Căn hộ X, Gác Y, Nhà Z, Tập thể dục x-y, phường M, quận T, thành

phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 010731722002504, Hồ sơ gốc số: 142.61.2007/167.61.UBND.2007 do UBND quận T, thành phố Hà Nội cấp ngày 22/11/2007 (ngày 06/06/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh T chuyển quyền sở hữu căn hộ cho anh Nguyễn Trung T theo Hợp đồng mua bán căn hộ số công chứng 1171.2016 lập ngày 06/05/2016 do Văn phòng công chứng A, thành phố Hà Nội chứng nhận. Ngày 09.9.2016 ông Nguyễn Trung T và Ngân hàng TMCP V– Chi nhánh Thăng Long – Phòng Giao dịch Trần Thái Tông ký kết Hợp đồng thế chấp nhà ở, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ, số công chứng: 2727/2016; Quyền số: 03/2016/TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh T ngày 13/9/2016.

Xét hợp đồng thế chấp trên do các bên tự nguyện ký kết, tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu và sử dụng của người thế chấp, mục đích là để bảo đảm cho khoản vay của người vay, mục đích trên là không trái pháp luật. Như vậy, các bên ký kết hợp đồng thế chấp đã tuân thủ đúng quy định tại các Điều 342, 343, 350, 351 Bộ luật dân sự 2005, Điều 130 Luật đất đai 2003 nên thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp các bên ký kết có hiệu lực thi hành. Yêu cầu của nguyên đơn đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ là có căn cứ để chấp nhận.

[3]. Về án phí và quyền kháng cáo:

Anh Nguyễn Trung T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V (V).

Các yêu cầu của Ngân hàng TMCP V (V) được Hội đồng xét xử chấp nhận nên hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP V (V).

Các bên đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39, 147, 179, 180. 220, khoản 2 Điều 227, 235, 266, 235, 271, 274, 278, 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 110, 160, 301, 317, 318, 323, 342, 343, 350, 351, 426; 474; Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 91, điều 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 đã được sửa đổi theo nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/2/2012 của Chính Phủ về giao dịch đảm bảo;

- Căn cứ Quyết định 1627/2001/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 với khách hàng;

- Căn cứ Nghị định số 75/2000/NĐ - CP ngày 8/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực;

- Căn cứ Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội để giải quyết và điểm d Mục 3 Phần I danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V (V) đối với anh Nguyễn Trung T.

2. Buộc anh Nguyễn Trung T có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng TMCP V tổng số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số: 9174276 ký ngày 09/09/2016 và Khế ước nhận nợ lần: 01/Số: 9174276 ký ngày 13/09/2016 tính đến ngày 26/6/2019 là **1,036,641,219 đồng** (Một tỷ không trăm ba mươi sáu triệu sáu trăm bốn mươi một nghìn hai trăm mười chín) đồng, trong đó: Nợ gốc là 695,699,489 đồng; Nợ trong hạn là: 6,473,913 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 334,467,817 đồng.

3. Ghi nhận sự tự nguyện V không yêu cầu anh Nguyễn Trung T phải thanh toán số tiền phạt chậm trả tính đến ngày 26/6/2019 là **90,901,268 đồng** (Chín mươi triệu chín trăm linh một nghìn hai trăm sáu mươi tám) đồng.

4. Buộc anh Nguyễn Trung T phải tiếp tục trả số tiền nợ lãi tính theo lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng số: 9174276 ký ngày 09/09/2016 và Khế ước nhận nợ lần: 01/Số: 9174276 ký ngày 13/09/2016 kể từ ngày 27/6/2019 cho đến khi trả hết nợ cho V.

5. Nếu anh Nguyễn Trung T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu trên thì Ngân hàng TMCP V được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nêu trên để thu hồi nợ cho V là: Toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số: -/-; tờ bản đồ số: -/-; địa chỉ: Căn hộ X, Góc Y, Nhà Z, Tập thể dật x-y, phường M, quận T, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 010731722002504, Hồ sơ gốc số: 142.61.2007/167.61.UBND.2007 do UBND quận T, thành phố Hà Nội cấp ngày 22/11/2007 (ngày 06/06/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh T chuyển quyền sở hữu căn hộ cho anh Nguyễn Trung T theo Hợp đồng mua bán căn hộ số công chứng 1171.2016 lập ngày 06/05/2016 do Văn phòng công chứng A, thành phố Hà Nội chứng nhận. Ngày 09/9/2016 anh Nguyễn Trung T và Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh Thăng Long – Phòng giao dịch Trần Thái

Tông ký kết Hợp đồng thế chấp nhà ở, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ số công chứng: 2727/2016; Quyền số: 03/2016/TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh T ngày 13/9/2016. Tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật đảm bảo cho số tiền **1.036.641.219 đồng** (*Một tỷ không trăm ba mươi sáu triệu sáu trăm bốn mươi một nghìn hai trăm mười chín*) đồng, trong đó: Nợ gốc là 695,699,489 đồng; Nợ trong hạn là 6,473,913 đồng, lãi quá hạn là 334,467,817 đồng tính đến ngày 26/6/2019.

6. Trong trường hợp số tiền phát mại, thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho V thì anh Nguyễn Trung T phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho V cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

7. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập do vậy Hội đồng xét xử không xem xét.

8. Về án phí: - Anh Nguyễn Trung T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là: 43,100,000 đồng (*Bốn mươi ba triệu một trăm nghìn đồng*).

- Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP V (V) số tiền tạm ứng án phí: 19,731,000 đồng (*Mười chín triệu bảy trăm ba mươi một nghìn*) đồng do ông Vũ Cao T nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004122 ngày 03/8/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận về việc 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, 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.

Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt đại diện Ngân hàng TMCP V (V), bà Nguyễn Thị Thanh H có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Vắng mặt anh Nguyễn Trung T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Lê Thị Ánh T, ông Trần Văn H có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Q.Hai Bà Trưng;
- TAND TP Hà Nội;
- VKSND TP Hà Nội;
- Chi cục Thi hành án dân sự Q.Hai Bà Trưng;
- Lưu HS, VP.

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

Vũ Thúy Hoa

