TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐÔNG ANH** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 25/2019/DS-ST
Ngày: 18/7/2019
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**:** Bà Triệu Thúy Hà
Các Hội thẩm nhân dân**:** 1. Ông Dương Xuân Đính
2. Bà Hoàng Thị Hòa

-Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Hùng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đông Anh.

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

Ngày 18 tháng 7 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông Anh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 159/2018/TLST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2018 về: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2019/QĐXXST-DS ngày 07/6/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2019/QĐST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV QLTSCCTCTD VN.

Địa chỉ: Số 22 Hàng V, phường Lý Thái T, quận Hoàn K, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến Đ - Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Quang C - Phó tổng giám đốc của Công ty TNHH MTV QLTSCCTCTD VN (VAMC);

Công ty TNHH MTV QLTSCCTCTD VN (VAMC) ủy quyền cho Ngân hàng TMCP A (Ngân hàng A).

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Phạm Văn T - Cán bộ xử lý nợ Ngân hàng A (AMC). Có mặt tại phiên tòa.

Bị đơn: 1. Anh Nguyễn Quyết T1, sinh năm 1977
2. Chị Đinh Thị Thu T2, sinh năm 1980

Cùng cư trú tại: Thôn Nghĩa V, xã Dục T, huyện C, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
1. Ông Tạ Văn H, sinh năm 1962;
2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965;

3. Chị Tạ Thị C, sinh năm 1986 (con ông H, bà L);
4. Anh Bùi Nguyên H1, sinh năm 1988 (chồng chị C);
5. Anh Tạ Đức V, sinh năm 1989 (con ông H, bà L);
6. Cháu Tạ Đức B, sinh năm 2005 (con ông H, bà L)
7. Cháu Bùi Nguyên L1, sinh năm 2012 (con anh H1, chị C);
8. Cháu Bùi Trúc M, sinh năm 2010 (con anh H1, chị C);

Người đại diện hợp pháp cho cháu B là ông H, bà L.

Người đại diện hợp pháp của cháu L1, cháu M là anh H1, chị C.

Cùng cư trú tại: Thôn Đ, xã Nam H, huyện C, Thành phố Hà Nội. Có mặt: Bà L; Vắng mặt: ông H, chị C, anh H1, anh V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các văn bản tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

Anh Nguyễn Quyết T1 và chị Đinh Thị Thu T2 vay vốn tại Ngân hàng A tổng số tiền là: 1.000.000.000 đồng *(một tỷ đồng)* theo Hợp đồng tín dụng số 220195 ngày 20/11/2014 cùng các khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng kèm theo.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay nêu trên của anh T1 chị T2 là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 178, tờ bản đồ số 02, thôn Đ, xã Nam H, huyện C, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: B 956289, vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số: 01922 QSDĐ do UBND huyện C cấp ngày 15/10/1993 đứng tên Nguyễn Quyết T1. Chi tiết về tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 4535/2014; Quyển số: 03-2014 được Văn phòng công chứng Kinh Đô – TP. Hà Nội công chứng ngày 19/11/2014.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, anh Nguyễn Quyết T1 và chị Đinh Thị Thu T2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ ngay trong kỳ trả nợ đầu tiên đối với Ngân hàng A và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng.

Ngày 30/5/2017, Ngân hàng A đã bán khoản nợ của anh Nguyễn Quyết T1 và chị Đinh Thị Thu T2 cho Công ty TNHH MTV QLTSCCTCTD VN (VAMC) theo Hợp đồng mua bán nợ số 18069/2017/MB.VAMC2-NGÂN HÀNG A , theo đó Ngân hàng A đã chuyển quyền chủ nợ của khoản nợ nêu trên cho VAMC. Ngày 30/5/2017, VAMC và Ngân hàng A đã ký Hợp đồng ủy quyền số 10870/2017/UQ.VAMC2-NGÂN HÀNG A, theo đó Ngân hàng A có quyền thay mặt VAMC khởi kiện, tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp, bao gồm cả quyền: ký, nộp, bổ sung, rút đơn khởi kiện và các tài liệu liên quan để thu hồi khoản nợ của ông Nguyễn Quyết T1 và bà Đinh Thị Thu T2 về cho VAMC.

Tính đến ngày 24/11/2018, anh Nguyễn Quyết T1 và chị Đinh Thị Thu T2 còn nợ VAMC số tiền là: 2.072.369.071 đồng (trong đó: Nợ gốc là 1.000.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn: 769.944.326 đồng; Phạt chậm trả lãi: 302.424.745 đồng).

Nguyên đơn yêu cầu:

- Yêu cầu Toà án cho VAMC tính lãi theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ kèm theo với Ngân hàng A cho đến ngày anh Nguyễn Quyết T1 và chị Đinh Thị Thu T2 thực tế thanh toán hết nợ cho VAMC.

- Yêu cầu Tóa án tuyên trong bản án VAMC có quyền tự mình hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản bảo đảm đê thu hồi nợ cho VAMC, tài sản bảo đảm là: Quyền sử dung đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 178, tờ bản đồ số 02, thôn Đ, xã Nam H, huyện C, Thành phố Hà Nội.

- Kể từ ngày Bản án có hiệu lực, anh T1, chị T2 không trả khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng thì Nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký kết để thu hồi nợ. Trong trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ tH toán hết khoản nợ và lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng thì anh T1, chị T2 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho VAMC.

Bị đơn anh T1 trình bày: Về thời điểm, địa điểm, quá trình ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và các văn bản liên quan như phía Ngân hàng trình bày là đúng, anh không có thắc mắc gì. Ngày 20/11/2014, anh và vợ là Đinh Thị Thu T2 đã vay của Ngân hàng Ngân hàng A tổng số tiền là: 1.000.000.000 đồng *(một tỷ đồng)*, mục đích vay tiêu dùng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, anh đã thế chấp quyền sử dung đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 178, tờ bản đồ số 02, thôn Đ, xã Nam H, huyện C, Thành phố Hà Nội đứng tên Nguyễn Quyết T1.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, do gặp khó khăn trong công việc nên không trả được gốc và lãi cho Ngân hàng. Anh nhất trí số dư nợ của vợ chồng anh tính đến ngày 25/5/2018 là 1.000.000.000 đồng nợ gốc và 924.393.444 đồng nợ lãi. Nay nguyên đơn yêu cầu vợ chồng anh trả gốc và lãi, anh khẳng định không có khả năng thanh toán khoản vay cùng khoản nợ lãi phát sinh. Vì vậy, anh đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Trên thửa đất thế chấp có gia đình bà Nguyễn Thị L, ông Tạ Văn H cùng con cháu của ông bà sinh sống. Khi anh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên từ gia đình ông H, bà L, trong giấy chứng nhận không ghi tài sản trên đất và thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không cấp giấy chứng nhận tài sản trên đất.

Bị đơn chị T2 vắng mặt, không khai báo, Tòa án đã T1 hành lập biên bản không lấy được lời khai của chị T2

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà L trình bày:

Bà không có quan hệ gì với anh T1, chị T2. Qua môi giới của anh Bùi Văn C, sinh năm 1977 ở Mỹ N, Bắc H, huyện C, Hà Nội, do có nhu cầu cần vốn làm ăn, nên anh C giới thiệu bà gặp anh T1. sau khi trao đổi, anh T1 đồng ý cho bà vay tiền nhưng phải giao sổ đỏ cho anh để bảo đảm. Sau đó hai bên có ký "Hợp đồng chuyển nhượng tài sản có thời hạn" ngày 28/7/2014 với nội dung: Số tiền vay 320.000.000 đồng, thời hạn vay là 36 tháng, lãi suất không ghi trong hợp đồng mà chỉ thỏa thuận bằng lãi suất Ngân hàng. Tài sản thế chấp là Quyền

sử dụng đất thửa số 178, tờ bản đồ 02, thôn Đ, Nam H, C, Hà Nội đứng tên ông Tạ Văn H, hình thức thế chấp là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh C giải thích cho bà sổ đỏ vẫn đứng tên ông H, chỉ đính chính tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, anh C đưa vợ chồng bà đến phòng công chứng để ký kết các thủ tục, Sau khi vào phòng công chứng, vợ chồng bà được nhân viên phòng công chứng đưa cho các giấy tờ để ký kết các thủ tục. Lúc này, vợ chồng bà chỉ nghĩ ký để vay tiền của anh T1 chứ không có mục đích là chuyển nhượng đất cho anh T1, Văn phòng công chứng có đưa cho vợ chồng bà một hợp đồng, sau đó ông bà mới biết đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T1. Số tiền thực tế anh T1 đưa cho vợ chồng bà là 280.000.000 đồng, còn 40.000.000 đồng anh T1 nói khi nào lấy sổ đỏ sẽ giao nốt cho vợ chồng bà. Sau đó, bà không hề biết anh T1 sử dụng sổ đỏ của gia đình anh để ký thế chấp Ngân hàng. Vợ chồng bà cũng đã nhiều lần yêu cầu anh T1 giao nốt số tiền 40.000.000 đồng nhưng anh T1 chưa giao và khất lần. Nay bà được thông báo về việc Ngân hàng khởi kiện anh T1, chị T2 liên quan đến thửa đất thế chấp của vợ chồng bà, bà xác định nghĩa vụ trả nợ ngân hàng là của anh T1, chị T2. Bà có nghĩa vụ trả anh T1 số tiền 280.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của ngân hàng cho anh T1. Bà đề nghị Tòa buộc anh T1 trả sổ đỏ cho vợ chồng bà vì gia đình bà không biết việc anh T1 vay tiền, ký thế chấp với Ngân hàng như thế nào và vợ chồng bà cũng không chuyển nhượng đất cho anh T1. Bà xác định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng đất và hợp đồng thỏa thuận là của vợ chồng bà.

Hiện tại trên đất có vợ chồng bà, vợ chồng con gái bà là chị Tạ Thị C, anh Bùi Nguyên H1 và các con của anh chị là cháu Bùi Trúc M, Bùi Nguyên L1 cùng hai con trai của bà anh Tạ Đức V, cháu Tạ Đức T đang sinh sống trên đất.

Tại phiên họp hòa giải, bà được thông báo về số nợ gốc và lãi như trên, quan điểm của bà để bảo vệ quyền lợi gia đình, gia đình bà đề nghị được trả nợ thay cho anh T1 số tiền gốc là 1.000.000.000 đồng. Gia đình bà xin được miễn C bộ tiền lãi, đề nghị Ngân hàng xóa nợ phần lãi cho vợ chồng anh T1. Về tài sản thế chấp: Khi gia đình đã trả nợ cho anh T1, đề nghị Ngân hàng trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T1 để bà và anh T1 làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà. Bà mong Ngân hàng sớm có câu trả lời cho gia đình bà được biết. Tuy nhiên, Đại diện Ngân hàng không đồng ý như đề nghị của bà L.

Do các đương sự vắng nhà và từ chối khai báo, Tòa án đã lập biên bản không lấy được lời khai của ông Tạ Văn H, chị Tạ Thị C, anh Tạ Đức V, anh Bùi Nguyên H1.

Trước khi mở phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn không yêu cầu bị đơn trả số phạt chậm trả lãi là 392.149.516 đồng. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

* Tại phiên tòa, nguyên đơn khẳng định quá trình ký kết Hợp đồng tín dụng theo Hợp đồng tín dụng số 220195 ngày 20/11/2014 cùng các khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng kèm theo đã thực hiện đúng theo các quy định của pháp luật cũng như thực hiện đúng các quy chế cho vay theo quy định của Ngân

hàng nhà nước và vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Tính đến ngày 18/7/2019, anh Nguyễn Quyết T1 và chị Đinh Thị Thu T2 còn nợ VAMC số tiền là:

- Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng;

- Nợ lãi: 897.351.235 đồng;

Tổng cộng: 1.897.351.235 đồng.

Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn vẫn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu số tiền phạt chậm trả lãi 392.149.516 đồng.

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (trừ bà L) đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do, chủ tọa phiên tòa công bố lời khai của các đương sự vắng mặt và biên bản không lấy được lời khai của đương sự.

Bà Nguyễn Thị L vẫn giữ nguyên quan điểm đề nghị được trả nợ thay cho anh T1 số tiền gốc là 1.000.000.000 đồng. Gia đình bà xin được miễn C bộ tiền lãi, đề nghị Ngân hàng xóa nợ phần lãi cho vợ chồng anh T1. Về tài sản thế chấp: Khi gia đình đã trả nợ cho anh T1, đề nghị Ngân hàng trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T1 để bà và anh T1 làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà. Thời điểm ngân hàng về định giá tài sản thế chấp thì có mặt bà ở nhà nhưng ngân hàng không hỏi bà về việc nhà đất của ai, ai đang quản lý.

*** Ý kiến của Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:**

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử.
- Về chấp hành pháp luật của đương sự: Nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định theo luật tố tụng. Bị đơn và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại tòa.
- Về nội dung: Đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn: Buộc bị đơn phải trả nguyên đơn số tiền: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng; Nợ lãi tính đến 18/7/2019: 897.351.235 đồng. Tổng cộng: 1.897.351.235 đồng.

Đối với yêu cầu số tiền phạt chậm trả lãi được tính lãi bằng lãi quá hạn trong hợp đồng tín dụng trên số tiền lãi quá hạn chưa trả 392.149.516 đồng, xác định đây là tiền lãi chồng lãi nên trước khi mở phiên tòa sơ thẩm, người đại diện Nguyên đơn có đơn rút yêu cầu về số tiền phạt chậm trả lãi nêu trên. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt chậm trả lãi của Nguyên đơn.

Về án phí: Vụ án áp dụng án phí có giá ngạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét 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 theo vụ việc và thẩm quyền theo cấp: Nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên QLTSCCTCTD VN đã mua lại khoản nợ Hợp đồng tín dụng số HĐTD số 2201095 ngày 20/11/2014 của Ngân hàng Thương mại cổ phần A. Công ty TNHH Một thành viên QLTSCCTCTD VN có đơn khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với anh T1, chị T2, mục đích sử dụng tiền vay là mua sắm nội thất, thiết bị gia đình nên xác định đây là tranh chấp về dân sự theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 và Điểm a Khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

-Về thẩm quyền theo lãnh thổ: Tại Điều 10 của Hợp đồng tín dụng,các đương sự thỏa thuận về Luật điều chỉnh và giải quyết tranh chấp, theo đó, các bên thống nhất: Tòa án giải quyết tranh chấp là Tòa án nơi có địa điểm của Bên cho vay là Ngân hàng Thương mại cổ phần A- Chi Nhánh Thăng L1 có địa chỉ Phường Xuân L, quận Tây H, thành phố Hà Nội. Tuy nhiên,theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự , các đương sự có quyền thỏa thuận Tòa án giải quyết tranh chấp là Tòa án nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở của Nguyên đơn. Trong vụ án này, Nguyên đơn là Ngân hàng TMCP A. Ngân hàng Thương mại cổ phần A- Chi Nhánh Thăng L1 chỉ là chi nhánh của Nguyên đơn, không phải là nguyên đơn, không tham gia tố tụng với tư cách nguyên đơn. Do vậy thỏa thuận như trên là không hợp pháp. Công ty VAMC mua lại khoản nợ Hợp đồng tính dụng nêu trên của Ngân hàng TMCP A nên có quyền khởi kiện tại Tòa án nơi bị đơn cư trú. Bị đơn anh T1, chị T2 đang cư trú tại địa bàn huyện C, nên theo quy địnhtại Điểm a, khoản 1, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện C là Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ án.

-Xác đinh tư cách tham gia tố tụng của đương sự: Công ty VAMC mua lại khoản nợ Hợp đồng tính dụng nêu trên của Ngân hàng TMCP A. Như vậy, Công ty VAMC tham gia tố tụng với tư cách nguyên đơn là đúng theo quy định của pháp luật.

Anh T1, chị T2 bị nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Do đó, anh T1, chị T2 là tham gia tố tụng với tư cách bị đơn.

Ông Tạ Văn H, bà Nguyễn Thị L, chị Tạ Thị C, anh Tạ Đức V, cháu Tạ Đức T, anh Bùi Nguyên H1, cháu Bùi Nguyên L1, cháu Bùi Trúc M là những người ở trên đất, việc giải quyết vụ án ảnh hưởng đến quyền nghĩa vụ của họ. Vì vậy, các đương sự nêu trên tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Đối với thủ tục tố tụng đối với bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt: Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không chấp hành đầy đủ các quy định của bộ luật tố tụng dân sự, khi Tòa án triệu tập, các đương sự vắng mặt, gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án, không có ý kiến bằng văn bản gửi Tòa án làm ảnh hưởng đến T1 độ giải quyết vụ án. Tòa án đã T1 hành tống đạt các văn bản tố tụng đối với bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Thông báo thụ lý; Các tài liệu chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện của nguyên đơn; Thông báo về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng; Quyết định xem

xét, thẩm định tại chỗ; Thông báo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa. Tòa án chỉ lấy được lời khai của bà L, tuy nhiên, bà L cũng tỏ thái độ không hợp tác trong quá trình T1 hành tố tụng. Tại phiên tòa, bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (trừ bà L) đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nH1 đều vắng mặt tại không có lý do. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng: Hợp đồng tín dụng số 220195 thấy: Ngân hàng TMCP A Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Nam Thăng L được Ngân hàng TMCP A ủy quyền thường xuyên về việc ký kết các hợp đồng tín dụng với khách hàng của chi nhánh. Anh T1, chị T2 đều có đủ năng lực hành vi dân sự khi tham gia ký kết hợp đồng. Vì vậy, hợp đồng hợp pháp về chủ thể. Hợp đồng được lập thành văn bản các bên đều tự nguyện ký tên, đóng dấu xác nhận nên hợp pháp về hình thức. Các đương sự thỏa thuận về C bộ các điều khoản trong nội dung hợp đồng, tự nguyện ký kết, không bị lừa dối ép buộc, điều khoản trong hợp đồng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên nội dung hợp đồng là hợp pháp.

[3] Về tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp được lập giữa nguyên đơn và bị đơn**,** số công chứng: 4535/2014; Quyển số: 03-2014 được Văn phòng công chứng Kinh Đô – TP.Hà Nội công chứng ngày 19/11/2014.

Việc thế chấp tài sản bảo đảm nêu trên đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm phù hợp với quy định tại Điều 342 Bộ luật Dân sự. Hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng, các chủ thể tham gia ký kết hợp đồng thế chấp có đủ tư cách, đủ năng lực hành vi dân sự , các bên tự nguyện giao kết, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, do vậy, Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng thế chấp là hợp pháp.

Xác định về tài sản được mang thế chấp: Theo Điều 1, khoản 1 của Hợp đồng thế chấp thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 178, tờ bản đồ 02, diện tích 276m^2 thôn Đ, xã Nam H, huyện C, Thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng của anh Nguyễn Quyết T1. Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh T1 chỉ ghi anh T1 có C quyền sử dụng diện tích đất. Do bên thế chấp và bên nhận thế chấp chỉ thỏa thuận thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất nên tài sản mang đi thế chấp là quyền sử dụng thửa đất nêu trên.

Hiện trên đất có gia đình bà Nguyễn Thị L, ông Tạ Văn H đang ở, gồm có: vợ chồng ông H,bà L, vợ chồng chị Tạ Thị C, anh Bùi Nguyên H1 (con gái và con rể bà L), cháu Bùi Trúc M và cháu Bùi Nguyên L1 (là các con chị C), anh Tạ Đức V và cháu Tạ Đức T (là hai con trai của bà L là). Do các cháu Tại Đức Tiệp, Bùi Trúc M, Bùi Nguyên L1 còn nhỏ nên bố mẹ đẻ các cháu là người đại diện hợp pháp. Các đương sự trên đều được Tòa án T1 hành trình tự tố tụng đúng theo quy định của bộ luật tố tụng dân sư nhằm đảm bảo quyền lợi cho đương sự. Do các đương sự không chấp hành theo quy định của pháp luật,

không khai báo, không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án, riêng bà L có lời khai nhưng chấp hành pháp luật tố tụng rất hạn chế. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Do vậy Tòa án căn cứ quy định của Bộ luật dân sự để giải quyết về tài sản gắn liền với đất của gia đình ông H, bà L gắn liền với thửa đất được mang đi thế chấp.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Các tài sản gắn liền với đất bao gồm chấp bao gồm nhà ở 02 tầng 01 tum, nhà cấp 4 lợp tôn, sân gạch, tường bao, cổng sắt và trụ cổng, Cây trồng trên đất bao gồm: 01 cây Xanh, 01 cây ổi, 01 cây lộc vừng, 01 cây bưởi như mô tả trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ nhưng không thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H, cũng không thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh T1. Bà L có mặt tại phiêp xem xét thẩm định tại chỗ khẳng định nhà và các công trình xây dựng khác cùng cây trồng trong khuôn viên đất do vợ chồng bà xây dựng, trồng trọt. Xác minh tại địa phương thể hiện: Nhà và các công trình xây dựng trên đất là do ông H, bà L xây, thời điểm xây không xác định được. Tuy nhiên, nhà và các công trình xây dựng của ông bà cũng đã xây từ nhiều năm trước. Nhà xây tại khu dân cư nông thôn nên không phải xin cấp giấy phép xây dựng nên ông H không được cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà và các tài sản gắn liên với đất. Hội đồng xét xử xác định đó là tài sản của gia đình ông H, bà L.

Người đại diện Nguyên đơn khẳng định nhà đất không có sự thay đổi hiện trạng kể từ khi thế chấp. So sánh với biên bản định giá tài sản thế chấp thấy không thể hiện tình trạng tài sản thế chấp, đến thời điểm xét xử. Xác minh tại địa phương thể hiện nhà và các công trình trên đất là do ông H, bà L xây. Do đất nằm trong khu dân cư nông thôn nên không phải xin cấp phép xây dựng. Anh T1 không sinh sống tại thửa đất này.

[4] Về nghĩa vụ trả gốc và lãi: Hợp đồng tín dụng có thời hạn cho vay là 10 năm kể từ khi ký kết. Phía nguyên đơn đã thực hiện đúng nghĩa vụ của bên cho vay. Bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên có căn cứ thu hồi nợ trước hạn đối với khoản nợ và lãi đã vay theo hợp đồng tín dụng. Bị đơn phải trả nguyên đơn nợ gốc và lãi quá hạn trên dư nợ gốc.

[5] Xét yêu cầu của Nguyên đơn:

- Về tiền nợ gốc: Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ ngay trong kì đầu tiên vào ngày 19/12/2014. Do vậy, nguyên đơn có quyền thu hồi nợ trước hạn nên yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ cần được chấp nhận. Hai bên xác nhận còn nợ gốc theo hợp đồng tín dụng đến ngày là 1.000.000.000 đồng, nên buộc bị đơn phải trả số tiền nợ gốc 1.000.000.000 đồng cho nguyên đơn.

- Về tiền lãi: Bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 19/12/2014 do đó khoản vay bị chuyển sang lãi quá hạn theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng. Yêu cầu buộc bị đơn tH toán lãi quá hạn của nguyên đơn là có căn cứ cần được chấp nhận. Tính đến ngày 18/7/2019, bị đơn phải trả lãi quá hạn trên dư nợ gốc 1.000.000.000 đồng, số tiền lãi quá hạn là: 897.351.235 đồng.

Đối với yêu cầu số tiền phí phạt chậm trả lãi: Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn tư nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bị đơn trả

số tiền 392.149.516 đồng là tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Về xử lý tài sản thế chấp: Tại Hợp đồng thế chấp số công chứng: 4535/2014; Quyển số: 03-2014 được Văn phòng công chứng Kinh Đô–TP. Hà Nội công chứng ngày 19/11/2014 thể hiện: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số178, tờ bản đồ 02, diện tích 276m^2 thuộc địa bàn thôn Đ, xã Nam H, huyện C, Hà Nội đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Quyết T1. Trong trường hợp bị đơn không trả được nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Do giữa ngân hàng, anh T1, ông H bà L là chủ sở hữu tài sản không có thỏa thuận khác về xử lý tài sản gắn liền với đất nên việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất sẽ tuân theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 68 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm được sửa đổi bổ sung theo Nghị định số 11/2012/NĐ-CP. Nội dung điều luật quy định cụ thể như sau:

Khoản 1 và khoản 4 Điều 68 nghị định 163/2006/NĐ-CP:

"…1. Trong trường hợp không có thoả thuận về phương thức xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì các tài sản này được bán đấu giá.

…..

4. Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất."

Như vậy, quyền và nghĩa vụ của anh T1 và gia đình bà L gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng thửa đất thế chấp.

Trình tự thủ tục xử lý tài sản thế chấp thuộc thẩm quyền của Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền. Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 342; 355; Điều 471, Điều 474 và Điều 476, Điều 715, Điều 720, Điều 721 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ Khoản 1 và Khoản 4 Điều 68 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm được sửa đổi bổ sung theo Nghị định số 11/2012/NĐ-CP;

Căn cứ các Khoản 2 Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án ;

Xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn trả nguyên đơn số tiền nợ gốc và lãi là: 1.897.351.235 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn: 897.351.235 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (là ngày 19/7/2019), 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 thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 2201095 ngày 20/11/2014 đã ký kết đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trong trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật mà bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ số tiền trên và lãi phát sinh, nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp số công chứng: 4535/2014; Quyển số: 03-2014 được Văn phòng công chứng Kinh Đô–TP. Hà Nội công chứng ngày 19/11/2014 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 178, tờ bản đồ 02, diện tích 276m^2 thuộc địa bàn Thôn Đ, xã Nam H, huyện C, Hà Nội đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Quyết T1.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo nêu trên không đủ để thanh toán khoản nợ thì anh T1, chị T2 vẫn phải có nghĩa vụ trả nốt số tiền còn thiếu cho nguyên đơn.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phí phạt chậm trả lãi là 392.149.516 đồng.

2. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 68.276.700 đồng.

Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí là 34.865.902 đồng theo biên lai số AA/2017/0008018 ngày 10/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tống đạt hợp lệ bản án.

TM. Hội đồng xét xử
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND TP. Hà Nội;
- VKSND huyện Đông Anh;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Anh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

Triệu Thúy Hà

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

HỒ SƠ KỸ THUẬT THỬA ĐẤT TRONG VỤ KIỆN

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Quốc tế V Nam

Bị đơn: Chị Lương Thị Thu L, sinh năm 1979;

Anh **Trịnh Xuân Đông**, sinh năm 1974;

Địa chỉ thửa đất: Thôn Thái Bình, xã M Lâm, huyện C, thành phố Hà Nội.

Diện tích đất theo phạm vị trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: 420,7m^2 (giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,1).

1 2 3 4 5 6 7 8