

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN LONG BIÊN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **122/2019/DSST**

Ngày: 27/11/2019

V/v: *Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN LONG BIÊN**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

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

Các hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Bắc

Bà Phạm Thị Thành

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Thạch Thị Hằng – Cán bộ Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tổ dân phố số 7 phường Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội tiến hành xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 07/2018/TLST – DS ngày 02 tháng 01 năm 2018 về việc: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2019/QĐXX - ST ngày 25/10/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 90/2019/QĐ-HPT ngày 11/11/2019 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn: Ngân hàng X**; Trụ sở: Số X, quận Y, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đ – Chức vụ: Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trí Ngà và ông Trương Chí Th - Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ - Trung tâm XLN Miền Bắc. (Có mặt)

- **Bị đơn: Anh Nguyễn Khắc Th**, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số 42/27 Long Biên 1, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. (Vắng mặt)

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Việt C (Tức: Nguyễn Khắc T)**, sinh năm 1933; địa chỉ: Số 42/27 Long Biên 1, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – Ngân hàng X trình bày với nội dung:

- Về việc ký kết Hợp đồng tín dụng:

Ngày 05/01/2016, Ngân hàng X – Chi nhánh Y và anh Nguyễn Khắc Th đã cùng ký kết Hợp đồng tín dụng Trung – Dài hạn số 0003/16/HĐTDTDH-CN/013 và Hợp đồng tín dụng Trung – Dài hạn số 0004/16/HĐTDTDH-CN/013 cùng các khế ước nhận nợ kèm theo, cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng Trung – Dài hạn số 0003/16/HĐTDTDH-CN/013 ngày 05/01/2016 và Khế ước nhận nợ số 0003/16/HĐTDTDH-CN/013/ĐNGN-KUNN-01 ngày 06/01/2016: Số tiền vay: 500.000.000đồng; mục đích vay: Sửa chữa nhà tại số 42 ngõ 27, Long Biên 1, Phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, thành phố Hà Nội; thời hạn vay: 84 tháng kể từ ngày nhận nợ; ngày giải ngân: 06/01/2016;

- Hợp đồng tín dụng Trung – Dài hạn số 0004/16/HĐTDTDH-CN/013 ngày 05/01/2016 và Khế ước nhận nợ số 004/16/HĐTDTDH-CN/013/ĐNGN-KUNN-01 ngày 06/01/2016: số tiền vay: 500.000.000đồng; mục đích vay: Tiêu dùng mua sắm vật dụng SHGD; thời hạn vay: 84 tháng kể từ ngày nhận nợ; ngày giải ngân: 06/01/2016;

Ngân hàng đã giải ngân cho ông Nguyễn Khắc Th toàn bộ tổng số tiền vay là 1.000.000.000 đồng vào ngày 06/01/2016.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là: Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 44-7, tờ bản đồ số 330-4, địa chỉ tại Số 42 ngõ 27 Long Biên 1, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 954901, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 602 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 15/09/2014 cho anh Nguyễn Khắc Th) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 07.2016/HĐTC; quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/01/2016 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, đăng ký Giao dịch bảo đảm ngày 05/01/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – chi nhánh quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Tại thời điểm thế chấp, trên đất đã có 01 nhà 3 tầng, anh Th cũng đã có Giấy cam kết thế chấp tài sản gắn liền với đất ngày 05/01/2016 với nội dung: Anh Th là bên thế chấp cam kết thế chấp toàn bộ diện tích đất, diện tích xây dựng (bao gồm cả phần diện tích đất và tài sản trên đất được chứng nhận và chưa được chứng nhận) cho Ngân hàng X để bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ đã cam kết của Bên thế chấp với Ngân hàng X theo Hợp đồng thế chấp số 0003/156/HĐBĐ-013, số công chứng 07.2016/HĐTC tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, thành phố Hà Nội.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, anh Nguyễn Khắc Th đã trả được một phần nợ, nhưng sau đó vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng X theo cam kết. Ngân hàng X đã tiến hành gửi các thông báo, công văn yêu cầu anh Nguyễn Khắc Th trả nợ và bàn giao tài sản đảm bảo cho Ngân hàng xử lý theo đúng quy định, nhưng anh Nguyễn Khắc Th đều không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng, vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nghĩa vụ bảo lãnh. Ngân hàng X đã gửi thông báo về việc sẽ khởi kiện đến ông Nguyễn Khắc Th theo đúng quy định.

Trong đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, Ngân hàng X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc anh Nguyễn Khắc Th thanh toán cho Ngân hàng X số tiền tạm tính đến hết ngày 29/10/2018: Nợ gốc: 917.400.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 190.085.487 đồng và nợ lãi quá hạn: 93.247.826 đồng;

- Buộc anh Nguyễn Khắc Th tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng Trung – Dài hạn số 0003/16/HĐTDTDH-CN/013 ngày 05/01/2015 và Hợp đồng tín dụng Trung – Dài hạn số 0004/16/HĐTDTDH-CN/013 ngày 05/01/2015; Khế ước nhận nợ số 0003/16/HĐTDTDH-CN/013/ĐNGN-KUNN-01 ngày 06/01/2016 và Khế ước nhận nợ số 004/16/HĐTDTDH-CN/013/ĐNGN-KUNN-01 ngày 06/01/2016 kể từ ngày 29/9/2018 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ;

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật ông Nguyễn Khắc Th không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh, Ngân hàng X có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/ xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Khắc Th đối với ngân hàng, sau khi trừ đi các chi phí phát sinh trong quá trình khởi kiện và xử lý tài sản. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Khắc Th vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác.

* Bị đơn – anh Nguyễn Khắc Th trình bày với nội dung:

Về việc ký kết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản đúng như Ngân hàng trình bày. Nguồn gốc đất: Năm 2012 bố anh là ông Nguyễn Khắc Tchia đất cho các anh chị em, trong đó anh được chia diện tích đất 51,10m², đã xây nhà 03 tầng trên đất năm 2012. Năm 2014, anh được UBND quận Long Biên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên. Năm 2016 anh có ký Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp diện tích đất trên với Ngân hàng Ngân hàng X. Mục đích vay: Sửa chữa chính ngôi nhà nằm trên thửa đất đang thế chấp.

Tại thời điểm thế chấp năm 2016, trên đất có 01 nhà 3 tầng, anh cũng đã viết Giấy cam kết thế chấp tài sản gắn liền với đất ngày 05/01/2016 với nội dung: Anh cam kết thế chấp toàn bộ diện tích đất, diện tích xây dựng (bao gồm cả phần diện tích đất và tài sản trên đất được chứng nhận và chưa được chứng nhận) cho Ngân hàng X để bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ đã cam kết của Bên thế chấp với Ngân hàng X theo Hợp đồng thế chấp số 0003/156/HĐBD-013, số công chứng 07.2016/HĐTC tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, thành phố Hà Nội. Nhà đất hiện nay của anh vẫn giữ nguyên hiện trạng so với thời điểm thế chấp, không có tranh chấp mốc giới với các hộ liền kề.

Quá trình thực hiện Hợp đồng anh đã trả được một phần nợ cho Ngân hàng. Tuy nhiên, sau đó do điều kiện kinh tế khó khăn nên anh đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng. Anh thừa nhận tính đến hết ngày 29/10/2018, anh còn nợ Ngân hàng Ngân hàng X: Nợ gốc: 917.400.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 190.085.487 đồng và nợ lãi quá hạn: 93.247.826 đồng;

Trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, anh đề nghị Ngân hàng xem xét tạo điều kiện cho anh trả nợ toàn bộ số nợ trên trong thời hạn 06 tháng. Mỗi tháng trả 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Số tiền gốc và lãi còn lại anh thanh toán trong tháng cuối cùng.

* Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Việt C (tức Nguyễn Khắc T): Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng ông C vắng mặt tại Tòa án, Tòa án cũng không thể tiến hành lấy lời khai của ông C.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc anh Nguyễn Khắc Th phải thanh toán cho Ngân hàng Ngân hàng X số tiền gốc và lãi tạm tính đến hết ngày 27/11/2019 của cả 02 Hợp đồng tín dụng là: 1.305.202.937 đồng, bao gồm: Nợ gốc: 917.400.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 259.093.953 đồng và nợ lãi quá hạn: 128.708.984 đồng (trong đó nợ gốc chưa thanh toán của mỗi hợp đồng tín dụng là 458.700.000 đồng). Ngân hàng xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bị đơn phải thanh toán phần lãi quá hạn chậm trả lãi là: 80.964.946 đồng.

Trong đơn khởi kiện và tại Tòa án, nguyên đơn đề nghị Tòa án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 44-7, tờ bản đồ số 330-4, địa chỉ tại Số 42 ngõ 27 Long Biên 1, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, thành phố Hà Nội để thu hồi nợ nhưng tại phiên tòa, nguyên đơn chỉ đề nghị Tòa án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, không yêu cầu kê biên, phát mại tài sản trên đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự và đường lối giải quyết vụ án.

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Lúc đầu, bị đơn chấp đúng các quy định nhưng sau đó không chấp hành đúng, vắng mặt tại các buổi làm việc và tại phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại các buổi làm việc và tại phiên tòa, không chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Ngân hàng X và anh Nguyễn Khắc Th có ký kết Hợp đồng tín dụng Trung – Dài hạn số 0003/16/HĐTDTDH-CN/013 ngày 05/01/2016 và Hợp đồng tín dụng Trung – Dài hạn số 0004/16/HĐTDTDH-CN/013 ngày 05/01/2016 cùng các khế ước nhận nợ kèm theo: Khế ước nhận nợ số 0003/16/HĐTDTDH-CN/013/ĐNGN-KUNN-01 ngày 06/01/2016; Khế ước nhận nợ số 0004/16/HĐTDTDH-CN/013/ĐNGN-KUNN-01 ngày 06/01/2016. Biện pháp bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 07.2016/HĐTC; quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/01/2016 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, đăng ký Giao dịch bảo đảm ngày 05/01/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – chi nhánh quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất tại: Thửa đất số 44-7, tờ bản đồ số 330-4, địa chỉ tại Số 42 ngõ 27 Long Biên 1, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 954901, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 602 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 15/09/2014 cho anh Nguyễn Khắc Th).

Việc ký kết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp giữa anh Th và Ngân hàng Ngân hàng X đúng theo quy định của pháp luật. Anh Nguyễn Khắc Th đã nhận giải ngân đủ số tiền 1.000.000.000 đồng. Quá trình thực hiện Hợp đồng anh Th đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng. Do đó, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc anh Nguyễn Khắc Th phải thanh toán cho Ngân hàng Ngân hàng X số tiền gốc và lãi tạm tính đến hết ngày 27/11/2019 của cả 02 Hợp đồng tín dụng là: 1.305.202.937 đồng, bao gồm: Nợ gốc: 917.400.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 259.093.953 đồng và nợ lãi quá hạn: 128.708.984 đồng (trong đó nợ gốc chưa thanh toán của mỗi hợp đồng tín dụng là 458.700.000 đồng). Đề nghị HĐXX chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện tự nguyện của nguyên đơn, không yêu cầu bị đơn phải thanh toán phần lãi quá hạn chậm trả lãi là: 80.964.946 đồng

Buộc anh Nguyễn Khắc Th tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng Trung – Dài hạn số 0003/16/HĐTDTDH-CN/013 ngày 05/01/2015 và Hợp đồng tín dụng Trung – Dài hạn số 0004/16/HĐTDTDH-CN/013 ngày 05/01/2015; Khế ước nhận nợ số 0003/16/HĐTDTDH-CN/013/ĐNGN-KUNN-01 ngày 06/01/2016 và Khế ước

nhận nợ số 0004/16/HĐTDTDH-CN/013/ĐNGN-KUNN-01 ngày 06/01/2016 kể từ ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ;

Trong trường hợp anh Nguyễn Khắc Th không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất tại: Thửa đất số 44-7, tờ bản đồ số 330-4, địa chỉ tại Số 42 ngõ 27 Long Biên 1, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 954901, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 602 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 15/09/2014 cho ông Nguyễn Khắc Th) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 07.2016/HĐTC; quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/01/2016 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, đăng ký Giao dịch bảo đảm ngày 05/01/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – chi nhánh quận Long Biên, thành phố Hà Nội để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, không yêu cầu kê biên, phát mại tài sản trên đất.

Về án phí: Anh Th phải chịu án phí theo quy định.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ngày 27/9/2017, Ngân hàng Ngân hàng X nộp đơn khởi kiện “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” đối với bị đơn – anh Nguyễn Khắc Th. Theo Hợp đồng tín dụng ký kết giữa hai bên và theo xác nhận của Công an phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, anh Nguyễn Khắc Th có hộ khẩu thường trú và đang cư trú tại địa chỉ: Số 42/27 Long Biên I, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Tòa án nhân dân quận Long Biên thụ lý giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến tham gia tố tụng tại phiên tòa đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án để giải quyết; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc vắng mặt của mình.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

2.1. Về yêu cầu thanh toán nợ gốc và lãi:

Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của Ngân hàng X và anh Nguyễn Khắc Th thể hiện: Giữa Ngân hàng X và anh Nguyễn Khắc Th có ký kết Hợp đồng tín dụng Trung – Dài hạn số 0003/16/HĐTDTDH-CN/013 ngày 05/01/2015 và Hợp đồng tín dụng Trung – Dài hạn số 0004/16/HĐTDTDH-CN/013 ngày 05/01/2015; Khế ước nhận nợ số 003/16/HĐTDTDH-CN/013/ĐNGN-KUNN-01 ngày 06/01/2016 và Khế ước nhận nợ số 004/16/HĐTDTDH-CN/013/ĐNGN-KUNN-01 ngày 06/01/2016.

Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ 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 1 Điều 4; khoản 2 Điều 91, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7, điểm d khoản 1 Điều 25 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 đối với khách hàng (sau đây gọi là Quyết định 1627); 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 nên có hiệu lực pháp luật. Ngân hàng X đã giải đầy đủ số tiền gốc là 1.000.000 đồng cho anh Nguyễn Khắc Th. Quá trình thực hiện hợp đồng, anh Nguyễn Khắc Th đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng tín dụng, Ngân hàng X khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn Khắc Th thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo 02 hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ nêu trên là có căn cứ pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 11, khoản 2 Điều 13 và Điều 25 Quyết định 1627; khoản 1 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc anh Nguyễn Khắc Th phải thanh toán cho Ngân hàng X số tiền gốc và lãi tạm tính đến hết ngày 27/11/2019 của cả 02 Hợp đồng tín dụng là: 1.305.202.937 đồng, bao gồm: Nợ gốc: 917.400.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 259.093.953 đồng và nợ lãi quá hạn: 128.708.984 đồng (trong đó nợ gốc còn thiếu của mỗi hợp đồng là 458.700.000 đồng). Chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bị đơn phải thanh toán phần lãi quá hạn chậm trả lãi là: 80.964.946 đồng.

2.2. Về yêu cầu kê biên phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng trong trường hợp anh Nguyễn Khắc Th không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, giữa anh Nguyễn Khắc Th và Ngân hàng X có ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 07.2016/HĐTC; quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/01/2016 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, đã được đăng ký Giao dịch bảo đảm ngày

05/01/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – chi nhánh quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Nội dung anh Nguyễn Khắc Th thể chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất tại: Thửa đất số 44-7, tờ bản đồ số 330-4, địa chỉ tại số 42 ngõ 27 Long Biên 1, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 954901, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 602 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 15/09/2014 cho anh Nguyễn Khắc Th để đảm bảo cho khoản vay của anh Th tại Ngân hàng X. Ngoài ra, anh Th còn viết cam kết thế chấp tài sản gắn liền với đất ngày 05/01/2016 với nội dung: cam kết thế chấp toàn bộ diện tích đất, diện tích xây dựng (bao gồm cả phần diện tích đất và tài sản trên đất được chứng nhận và chưa chứng nhận) cho Ngân hàng X để bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ đã cam kết của Bên thế chấp với Ngân hàng X theo Hợp đồng thế chấp số 0003/16/HĐBĐ-013, số công chứng 07.2016/HĐTC tại văn phòng công chứng Nguyễn Tú, thành phố Hà Nội.

Trong đơn khởi kiện và tại Tòa án, nguyên đơn đề nghị Tòa án chấp nhận cho nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 44-7, tờ bản đồ số 330-4, địa chỉ số 42 ngõ 27 Long Biên 1, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Tuy nhiên, tại phiên tòa, nguyên đơn chỉ yêu cầu kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, không yêu cầu kê biên, phát mại đối với tài sản trên đất để thu hồi nợ. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét Hợp đồng thế chấp trên về hình thức và nội dung đúng quy định của pháp luật, các bên tham gia giao kết tự nguyện nên có giá trị pháp luật.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 954901, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 602 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 15/09/2014 cho anh Nguyễn Khắc Th thể hiện có 01 ngõ đi chung diện tích 9,4m². Qua xác minh tại UBND phường Ngọc Lâm và tổ dân phố số 26 phường Ngọc Lâm, Long Biên, Hà Nội thể hiện ngõ đi này không còn tồn tại nữa. Thửa đất anh Th đã thế chấp cho Ngân hàng sử dụng một lối đi duy nhất đi qua một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 44-8, tờ bản đồ số: 330-4 của ông Nguyễn Việt C (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) để đi ra đường ven Hồ Tai Trâu (ông C là bố đẻ anh Th và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này), ngoài ra không còn lối đi nào khác. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện, lối đi này nằm trong khuôn viên nhà đất ông C và anh Th đang sinh sống (khuôn viên nhà đất này quay mặt tiền ra đường Hồ Tai Trâu, được xây tường bao quanh, tồn tại từ trước thời điểm thế chấp). Việc sử dụng trên là thỏa thuận riêng trong nội bộ gia đình ông C và anh Th. Kể từ khi phân chia đất cho các con năm 2012 cho đến nay, ông Nguyễn Việt C sống chung cùng anh Th tại nhà đất anh Th đã thế chấp cho Ngân hàng X, ngoài ra

không còn ai khác sinh sống cùng. Giữa anh Th và các hộ liền kề không có tranh chấp mốc giới. Căn cứ theo cung cấp của chính quyền địa phương, Hội đồng xét xử xác định, ngõ đi chung 9,4m² thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 954901 không còn tồn tại từ trước khi anh Th thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng, việc anh Th sử dụng lối đi duy nhất đi qua một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 44-8, tờ bản đồ số: 330-4 của ông Nguyễn Việt C (bố đẻ anh Th cũng trước thời điểm anh Th thế chấp cho Ngân hàng. Ông Nguyễn Việt C (bố đẻ anh Th) được Ủy ban nhân dân quận Long Biên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 44-8, tờ bản đồ số: 330-4 (ngày 26/8/2016) sau thời điểm anh Th thế chấp thửa đất số 44-7, tờ bản đồ số: 330-4 (ngày 05/01/2016). Căn cứ vào lời khai của các bên đương sự, phù hợp, cung cấp của chính quyền địa phương và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, Hội đồng xét xử xác định nhà đất tại thửa đất thế chấp và lối đi vào thửa đất vẫn giữ nguyên hiện trạng kể từ thời điểm thế chấp cho đến nay.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Trong trường hợp anh Nguyễn Khắc Th không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tại: Thửa đất số 44-7, tờ bản đồ số 330-4, địa chỉ tại Số 42 ngõ 27 Long Biên 1, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 954901, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 602 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 15/09/2014 cho ông Nguyễn Khắc Th) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 07.2016/HĐTC; quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/01/2016 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, đã được đăng ký Giao dịch bảo đảm ngày 05/01/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – chi nhánh quận Long Biên, thành phố Hà Nội để thu hồi khoản nợ vay cho Ngân hàng X.

Về án phí: anh Nguyễn Khắc Th phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 30; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 147; Điều 235; Điều 266; Điều 271; Điều 273; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 335, Điều 336; Điều 339; Điều 342 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 79 và điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

- 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 1627/2001/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;

- Khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- 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;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh đối với anh Nguyễn Khắc Th.

2. Buộc anh Nguyễn Khắc Th phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng Trung – Dài hạn số 0003/16/HĐTDTDH-CN/013 ngày 05/01/2015 và Hợp đồng tín dụng Trung – Dài hạn số 0004/16/HĐTDTDH-CN/013 ngày 05/01/2015; Khế ước nhận nợ số 003/16/HĐTDTDH-CN/013/ĐNGN-KUNN-01 ngày 06/01/2016 và Khế ước nhận nợ số 004/16/HĐTDTDH-CN/013/ĐNGN-KUNN-01 ngày 06/01/2016, tạm tính đến hết ngày 27/11/2019 là: 1.305.202.937 đồng, bao gồm: Nợ gốc: 917.400.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 259.093.953 đồng và nợ lãi quá hạn: 128.708.984 đồng (trong đó nợ gốc còn thiếu của mỗi hợp đồng là 458.700.000 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ kèm theo.

3. Trường hợp anh Nguyễn Khắc Th không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất tại Thửa

đất số 44-7, tờ bản đồ số 330-4, địa chỉ số 42 ngõ 27 Long Biên 1, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 954901, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 602 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 15/09/2014 cho anh Nguyễn Khắc Th) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 07.2016/HĐTC; quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/01/2016 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, đã được đăng ký Giao dịch bảo đảm ngày 05/01/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – chi nhánh quận Long Biên, thành phố Hà Nội để thu hồi khoản nợ vay cho Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí:

Anh Nguyễn Khắc Th phải chịu 51.156.000 đồng (năm mươi một triệu, một trăm năm mươi sáu nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh số tiền 21.355.000 đồng (Hai mươi một triệu, ba trăm năm mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm Ngân hàng đã nộp theo Biên lai số 6468 ngày 02/01/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Long Biên.

Án xử công khai sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Anh Nguyễn Khắc Th, ông Nguyễn Việt C (tức Nguyễn Khắc T) có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hợp lệ hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- TAND TP Hà Nội;
- VKSND quận Long Biên;
- THADS quận Long Biên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; VP.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thanh Phương

