

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐAN PHƯỢNG
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 02/2019/DS-ST

Ngày: 31- 01- 2019

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐAN PHƯỢNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hòa;

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Như Hoa và bà Nguyễn Thị Chiêu;

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 03/2018/TLST- DS ngày 15 tháng 01 năm 2018 về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2018/QĐXXST- DS ngày 25 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Xăng dầu Petrolimex (PGBank);

Địa chỉ: Tầng 16, 23, 24 Tòa nhà Mipec, số 229 Tây Sơn, phường NTS, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang Đ, chức vụ: Tổng giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trần P, chức vụ: Giám đốc chi nhánh Hà Nội, PGBank (Theo giấy ủy quyền số 185/2014/QĐ- TGD ngày 31/7/2014);

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Nguyễn Thị Minh N, chức vụ: Cán bộ xử lý và thu hồi nợ (theo giấy ủy quyền số 119/2017/UQ - TGD ngày 10/4/2017); có mặt.

- Bị đơn: + Anh Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Cụm 5, xã TA, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội; xin vắng mặt;

+ Chị Trần Thị C, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Cụm 5, xã TA, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội; vắng mặt.

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

+ Bà Lê Thị C1, sinh năm 1952; Địa chỉ: Cụm 5, xã TA, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội; vắng mặt

+ Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1983; cháu Nguyễn Thị T1, sinh ngày 11/12/2010; cháu Nguyễn Văn L, sinh ngày 13/9/2017;

Cùng địa chỉ: Cụm 5, xã TA, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội; đều vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của cháu T1 và cháu L là chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1983 (mẹ đẻ của các cháu); vắng mặt.

+ Anh Trần Văn T2, sinh năm 1979; nơi cư trú cuối cùng: Cụm 5, xã TA, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và lời khai tiếp theo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày thì:* Anh Nguyễn Ngọc H và chị Trần Thị C vay vốn của Ngân hàng Thương mại cổ phần Xăng dầu Petrolimex (sau đây viết là PGBank) theo hai Hợp đồng tín dụng:

+ Hợp đồng tín dụng số 108.1288/2016/HĐTD - CN/PGBankHN ngày 15/01/2016 vay số tiền là 450.000.000 đồng, mục đích vay để xây, sửa nhà, thanh toán hợp đồng xây dựng, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên, lãi suất 8,5%/năm và chịu sự điều chỉnh theo quy định của PGBank, thỏa thuận trả nợ gốc và nợ lãi vào ngày 26 hàng tháng. Thực hiện Hợp đồng tín dụng này, PGBank đã giải ngân cho anh H và chị C số tiền 450.000.000 đồng theo khế ước nhận nợ số 108.1288/2016/KUNN-Cn/PGBankHN ngày 18/01/2016.

+ Hợp đồng tín dụng số 108.1634/2016/HĐTD - CN/PGBankHN ngày 17/5/2016, vay số tiền là 60.000.000 đồng để bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên, lãi suất 8,5%/năm và chịu sự điều chỉnh theo quy định của PGBank, thỏa thuận trả nợ gốc và nợ lãi vào ngày 26 hàng tháng. Thực hiện Hợp đồng tín dụng này, PGBank đã giải ngân cho anh H và chị C số tiền là 60.000.000 đồng theo khế ước nhận nợ số 108.1634/2016/KUNN-CN/PGBankHN ngày 17/5/2016.

Tài sản bảo đảm cho hai khoản vay nêu trên của anh H và chị C tại PGBank là Quyền sử dụng đất của thửa đất số 244, tờ bản đồ số 24, tại địa chỉ cụm 5, xã TA, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO464496, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01315 do UBND huyện Đan Phượng cấp ngày 10/10/2013, cập nhật thừa kế cho bà Lê Thị C1 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi

nhánh huyện Đan Phượng ngày 10/12/2015, cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất đã, đang và sẽ hình thành, phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp, toàn bộ quyền, lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo các thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hà Nội, số công chứng 418.16, quyển số 01TP/CC- SCC/HĐGD ngày 15/01/2016 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung (lần 1) số công chứng 3604.16, quyển số 02TP/CC- SCC/HĐGD ngày 17/5/2016. Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh huyện Đan Phượng.

Kể từ khi được giải ngân cho đến nay, anh H và chị C đã trả được cho PGBank 39.179.438 đồng tiền gốc và 13.389.271 đồng tiền lãi. Tính đến ngày 11/01/2019, tổng số tiền anh H và chị C còn nợ PGBank của hai khế ước là 635.476.652 đồng, trong đó:

Số tiền anh H và chị C còn nợ PGBank theo Hợp đồng tín dụng số 108.1288/2016/HĐTD-CN/PGBankHN ngày 15/01/2016 là 553.687.549 đồng (gồm tiền nợ gốc là 410.820.532 đồng, tiền nợ lãi là 142.867.017 đồng).

Số tiền anh H và chị C còn nợ PGBank theo Hợp đồng tín dụng số 108.1634/2016/HĐTD-CN/PGBankHN ngày 17/5/2016 là 81.789.103 đồng (gồm tiền nợ gốc là 60.000.000 đồng, tiền nợ lãi 21.789.103 đồng).

PGBank đã nhiều lần yêu cầu anh H và chị C trả nợ, nhưng anh chị vẫn không trả nợ, vì vậy PGBank khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết, buộc anh Nguyễn Ngọc H và chị Trần Thị C phải thanh toán trả cho PGBank, số tiền tính đến ngày 11/01/2019 của hai Hợp đồng cả tiền nợ gốc và tiền nợ lãi là 635.476.652 đồng (Sáu trăm ba mươi lăm triệu, bốn trăm bảy mươi sáu ngàn, sáu trăm năm mươi hai đồng).

+ Buộc anh Nguyễn Ngọc H và chị Trần Thị C phải tiếp tục chịu lãi phát sinh kể từ ngày 12/01/2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản vay, theo mức lãi suất quá hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng.

+ Chấp nhận cho PGBank được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 244, tờ bản đồ số 24 tại địa chỉ cụm 5, xã TA, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO464496 ngày 10/10/2013, đã cập nhật thừa kế cho bà Lê Thị C1 ngày 10/12/2015, nếu anh Nguyễn Ngọc H và chị Trần Thị C không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ cho PGBank.

- Bị đơn là anh Nguyễn Ngọc H và chị Trần Thị C trình bày: Anh H và chị C thừa nhận hai khoản vay với PGBank theo các Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ các ngày 18/01/2016 và ngày 17/05/2016 do PGBank cung cấp. Để đảm bảo cho các khoản vay, bà Lê Thị C1 (mẹ đẻ anh H) đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất số 244, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: Cụm 5, xã TA, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, đất đã được UBND huyện Đan Phượng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 464496 ngày 10/10/2013.

Sau khi được giải ngân, anh H và chị C đã trả nợ tiền gốc và tiền lãi theo hợp đồng trên cho PGBank. Anh, chị đã trả được 39.179.438 đồng tiền nợ gốc và 13.398.271 đồng

tiền nợ lãi. Do kinh doanh thua lỗ, gia đình rơi vào hoàn cảnh khó khăn nên anh, chị không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho PGBank. Anh H, chị C thừa nhận hiện nay còn nợ PGBank số tiền gốc là 470.820.532 đồng (gồm 410.820.532 đồng nợ gốc vay theo Hợp đồng số 108.1288/2016/HĐTD -CN/PGBankHN ngày 15/01/2016 và 60.000.000 đồng nợ gốc vay theo Hợp đồng tín dụng số 108.1634/2016/HĐTD - CN/PGBankHN ngày 17/5/2016) và tiền lãi phát sinh của hai Hợp đồng. Anh H đề nghị PGBank chấp nhận cho anh trả dần vào nợ gốc, mỗi tháng là 4.000.000 đồng, cho đến khi anh trả hết số nợ của PGBank.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị C1 trình bày:* Thừa đất số 244, tờ bản đồ số 24 tại địa chỉ cụm 5, xã TA, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội là của vợ chồng ông bà được các cụ đòi trước để lại và có mua thêm được một phần. Sau khi chồng bà là ông Nguyễn Văn Sơn chết, gia đình đã lập văn bản thống nhất để bà được đứng tên toàn bộ diện tích đất. Năm 2016, vợ chồng con trai lớn của bà là anh Nguyễn Ngọc H và chị Trần Thị C hỏi mượn bà “sổ đỏ” để làm thủ tục vay tiền của Ngân hàng. Bà chấp nhận và đã đồng ý ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng PGBank tại Văn phòng Công chứng. Tại thời điểm bà đồng ý thế chấp thừa đất cho Ngân hàng, trên đất có một ngôi nhà đang xây dở dang của con gái bà là Nguyễn Thị T và một ngôi nhà cũ của vợ chồng bà. Bà đề nghị Ngân hàng PGBank tạo điều kiện cho vợ chồng anh H trả dần số nợ của Ngân hàng.

+ *Chị Nguyễn Thị T trình bày:* Chị là con gái của bà C1, là người đang trực tiếp sinh sống trên thừa đất số 244, tờ bản đồ số 24 mà mẹ chị đã thế chấp cho Ngân hàng PGBank để anh Nguyễn Ngọc H và chị Trần Thị C vay tiền. Chị có biết việc anh Nguyễn Ngọc H và chị Trần Thị C vay tiền của Ngân hàng nhưng khi bà C1 làm thủ tục thế chấp thừa đất mà chị đang sinh sống cho Ngân hàng thì chị không được biết. Trên đất có hai ngôi nhà, một ngôi nhà cũ của bố mẹ chị và một ngôi nhà đang xây dở dang là của chị xây dựng từ năm 2012. Chị không đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng đề nghị phát mại thừa đất và tài sản có trên đất để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của anh Nguyễn Ngọc H và chị Trần Thị C.

Tại phiên tòa: Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử: Buộc anh Nguyễn Ngọc H, chị Trần Thị C phải trả nợ PGBank tổng số tiền tính đến ngày 11/01/2019 là 635.476.652 đồng, trong đó: Số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 108.1288/2016/HĐTD - CN/PGBankHN ngày 15/01/2016 là 553.687.549 đồng (gồm 410.820.532 đồng tiền nợ gốc và 142.867.017 đồng tiền nợ lãi);

Số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 108.1634/2016/HĐTD - CN/PGBankHN ngày 17/5/2016 là 81.789.103 đồng (gồm 60.000.000 đồng tiền nợ gốc và 21.789.103 đồng tiền nợ lãi). Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận cho Ngân hàng PGBank được quyền yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thanh toán toàn bộ khoản nợ nếu anh Nguyễn Ngọc H và chị Trần Thị C không thanh toán được khoản nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đan Phượng tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng trình tự pháp luật. Về nội dung. Căn cứ các Điều 91, 95 Luật Tổ chức tín dụng và các **Điều 715, 716, 721 Bộ luật Dân sự năm 2004**, Điều 30, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326 của Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng PGBank. Buộc anh Nguyễn Ngọc H và chị Trần Thị C phải trả nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần Xăng dầu Petrolimex tổng số tiền của hai Hợp đồng tính đến ngày 11/01/2019 là 635.476.652 đồng (Sáu trăm ba mươi lăm triệu, bốn trăm bảy mươi sáu ngàn, sáu trăm năm mươi hai đồng), trong đó tiền nợ gốc là 470.820.532 đồng, tiền nợ lãi là 164.656.120 đồng. Kể từ ngày 12/01/2019, anh Nguyễn Ngọc H và chị Trần Thị C còn phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh trên số tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Xăng dầu Petrolimex, theo lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ.

Trường hợp anh Nguyễn Ngọc H và chị Trần Thị C không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên, thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Xăng dầu Petrolimex có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và ngôi nhà cấp bốn của bà Lê Thị C1 gắn liền với đất, tại thửa đất số 244, tờ bản đồ số 24, tại địa chỉ cụm 5, xã TA, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, diện tích 331,7m² theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO464496, số vào sổ cấp GCN: CH01315 do UBND huyện Đan Phượng cấp ngày 10/10/2013 mang tên ông Nguyễn Văn Sơn, được cập nhập thừa kế cho bà Lê Thị C1 ngày 10/12/2015.

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Xăng dầu Petrolimex yêu cầu kê biên, phát mại ngôi nhà mái bằng của chị Nguyễn Thị T theo hợp Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hà Nội, số công chứng 418.16, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/01/2016 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung (lần 1) số công chứng 3604.16, quyền số 02TP/CC- SCC/HĐGD ngày 17/5/2016.

Án phí: Anh Nguyễn Ngọc H và chị Trần Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 29.419.000 đồng (hai mươi chín triệu, bốn trăm mười chín ngàn đồng). Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Xăng dầu Petrolimex số tiền tạm ứng án phí là 12.000.000 đồng (mười hai triệu) đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005853 ngày 15/01/2018.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Xăng dầu Petrolimex (sau đây viết là PGBank) với

anh Nguyễn Ngọc H và chị Trần Thị C giao kết với nhau các Hợp đồng tín dụng, theo đó PGBank cho anh H và chị C vay một số tiền để xây dựng nhà và thanh toán hợp đồng xây dựng. Do anh H, chị C vi phạm nghĩa vụ thanh toán, PGBank khởi kiện anh H và chị C tại Tòa án. Anh H và chị C là bị đơn, có hộ khẩu thường trú và nơi cư trú tại huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, vì vậy Tòa án nhân dân huyện Đan Phượng thụ lý đơn khởi kiện của PGBank và xác định quan hệ tranh chấp là Tranh chấp dân sự (Hợp đồng tín dụng) là đúng các quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về luật áp dụng: Các giao dịch giữa PGBank với anh Nguyễn Ngọc H và chị Trần Thị C được xác lập từ tháng 01 năm 2016, khi xảy ra tranh chấp sẽ áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2004 và Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết. PGBank là doanh nghiệp hoạt động kinh doanh tiền tệ được thành lập theo Luật Các tổ chức tín dụng, vì vậy khi giải quyết tranh chấp Tòa án sẽ áp dụng các quy định của Luật Các tổ chức tín dụng.

[3]. Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 20/9/2016 PGBank thông báo nợ quá hạn lần đầu đối với anh H và chị C, xác định đây là thời điểm quyền lợi của PGBank bị xâm phạm. Năm 2017 PGBank khởi kiện anh H và chị C tại Tòa án, vẫn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự.

[4]. Xét yêu cầu khởi kiện của PGBank buộc anh H, chị C thanh toán số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng số 108.1288/2016/HĐTD - CN/PGBankHN ngày 15/01/2016; khế ước nhận nợ số 108.1288/2016/KU'NN - CN/PGBankHN ngày 18/01/2016 và Hợp đồng tín dụng số 108.1634/2016/HĐTD - CN/PGBankHN ngày 17/5/2016, khế ước nhận nợ số 108.1634/2016/KU'NN - CN/PGBankHN ngày 17/5/2016. Các Hợp đồng tín dụng giữa PGBank với anh H, chị C được ký kết trên cơ sở tự nguyện, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Các tổ chức tín dụng và Luật Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, là giao dịch hợp pháp có hiệu lực thi hành giữa các bên. Quá trình thực hiện hợp đồng, anh H, chị C không thực hiện đúng cam kết về việc trả nợ gốc và trả nợ lãi hàng tháng theo thỏa thuận tại Hợp đồng, vì vậy PGBank khởi kiện là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

+ Xác định số tiền nợ gốc của anh H, chị C còn nợ PGBank: Căn cứ các Hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ đã ký kết giữa hai bên, xác định được tổng số tiền PGBank đã giải ngân cho anh H, chị C là 510.000.000 đồng, trong đó số tiền giải ngân theo khế ước nhận nợ số 108.1288/2016/KU'NN - CN/PGBankHN ngày 18/01/2016 là 450.000.000 đồng. Số tiền giải ngân theo khế ước nhận nợ số 108.1634/2016/KU'NN - CN/PGBankHN ngày 17/5/2016 là 60.000.000 đồng.

Căn cứ bảng kê chi tiết do PGBank cung cấp thì tính đến ngày 11/01/2019, thực hiện khế ước nhận nợ số 108.1288/2016/KU'NN - CN/PGBankHN ngày 18/01/2016, anh H và chị C đã trả được 39.179.438 đồng tiền nợ gốc và 13.398.271 đồng tiền nợ lãi. Số tiền nợ gốc còn phải trả là 410.820.532 đồng, tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận. Thực hiện khế ước nhận nợ số 108.1634/2016/KU'NN - CN/PGBankHN ngày 17/5/2016, anh H và chị C không trả được khoản tiền nợ gốc và tiền nợ lãi nào. Số tiền nợ gốc còn phải trả là 60.000.000 đồng, tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận. Tổng số tiền nợ gốc còn phải trả theo

hai khế ước nhận nợ là 470.820.532 đồng, phù hợp với lời trình bày của anh H. Do đó, yêu cầu khởi kiện của PGBank đòi anh H và chị C phải trả số tiền nợ gốc 470.820.532 đồng là có căn cứ, được chấp nhận.

+ Về tiền lãi: Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 108.1288/2016/HĐTD - CN/PGBankHN ngày 15/01/2016; khế ước nhận nợ số 108.1288/2016/KU'NN - CN/PGBankHN ngày 18/01/2016 thì lãi suất vay là 8,5%/năm áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân. Lãi suất điều chỉnh 03 tháng một lần ngay sau khi hết thời hạn 12 tháng, mức lãi suất theo điều chỉnh phù hợp với quy định của Ngân hàng từng thời kỳ.

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 108.1634/2016/HĐTD - CN/PGBankHN ngày 17/5/2016, khế ước nhận nợ số 108.1634/2016/KU'NN-CN/PGBankHN ngày 17/5/2016, lãi suất vay là 8,5%/năm áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân. Lãi suất điều chỉnh 03 tháng/ lần ngay sau khi hết thời hạn ưu đãi 12 tháng kể từ ngày giải ngân và được xác định bằng lãi suất cho vay tối thiểu áp dụng cho khách hàng vay xây nhà do Tổng giám đốc PGBank ban hành tại thời điểm đối với khách hàng xếp hạng BB. Căn cứ các quyết định về điều chỉnh lãi suất của PGBank qua từng thời kỳ, xác định được số tiền nợ lãi phát sinh tính đến ngày 11/01/2019, theo khế ước nhận nợ số 108.1288/2016/KU'NN - CN/PGBankHN ngày 18/01/2016 là 142.867.017 đồng.

Số tiền lãi phát sinh tính đến ngày 11/01/2019, theo khế ước nhận nợ số 108.1634/2016/KU'NN-CN/PGBankHN ngày 17/5/2016 là 21.789.103 đồng.

Tổng tiền lãi phải trả là: 164.656.120 đồng. Tổng số tiền gốc và tiền lãi là 470.820.532 đồng + 164.656.120 đồng = 635.476.652 đồng.

Căn cứ theo các thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng thì kể từ ngày 12/01/2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ, anh H, chị C còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ.

[5]. Xét yêu cầu được phát mại tài sản bảo đảm của các khoản vay: Hội đồng xét xử thấy rằng, Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 418.16, quyền số 01TP/CC - SCC/HĐGD ngày 15/01/2016 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung (lần 1) số công chứng 3604.16, quyền số 02TP/CC- SCC/HĐGD ngày 17/5/2016 lập tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hà Nội, đối tượng thế chấp được mô tả theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là “Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” của thửa đất số 244 tờ bản đồ số 24, tổng diện tích là 331,7m² tại địa chỉ: Cụm 5, xã TA, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, trên đất thực tế có hai ngôi nhà, một ngôi nhà cấp bốn là của bà Lê Thị C1 và một ngôi nhà mái bằng của chị Nguyễn Thị T. Mục đích để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của anh H và chị C với PGBank, có nội dung và hình thức phù hợp các quy định của pháp luật và đã được đăng ký thế chấp theo quy định. Vì vậy, trường hợp anh H và chị C không có khả năng thanh toán khoản tiền vay nợ theo các Hợp đồng tín dụng là đối tượng được đảm bảo thì PGBank có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp. Yêu cầu của PGBank về việc được quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền kê biên

phát mại đối với thửa đất số 244, tờ bản đồ số 24, diện tích 331,7m² tại địa chỉ: Cụm 5, xã TA, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO464496, số vào sổ cấp GCN: CH01315 do UBND huyện Đan Phượng cấp ngày 10/10/2013 cho ông Nguyễn Văn Sơn, được cập nhập thừa kế cho bà Lê Thị C1 ngày 10/12/2015, trên đất có ngôi nhà cấp bốn của bà Lê Thị C1, để thanh toán khoản nợ của anh H và chị C là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 721 Bộ luật Dân sự năm 2004, nên được chấp nhận.

Đối với ngôi nhà mái bằng nằm trên diện tích đất thế chấp, chị T cho rằng nhà là của chị, chị không đồng ý để Ngân hàng phát mại, chị không biết việc anh H, chị C vay tiền của Ngân hàng, đã thế chấp cả nhà của chị. Chị không biết và không ký vào Hợp đồng thế chấp. Xét thấy chị T khai chị sống cùng với bà C1 từ nhỏ. Năm 2012 được sự đồng ý của bà C1, chị tự bỏ tiền ra xây được một ngôi nhà mái bằng, chị và con chị sống tại nhà này cho đến nay. Bà C1 cũng thừa nhận nhà mái bằng là của chị T bỏ tiền ra xây thuộc quyền sở hữu của chị. Như vậy xác định ngôi nhà mái bằng nằm trên diện tích đất thế chấp là nhà của chị T được xây dựng vào năm 2012, xây trước khi Ngân hàng PGBank với bà C1 xác lập Hợp đồng thế chấp vào năm 2016. Tại đơn yêu cầu Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất lập ngày 15/01/2016, tại tiểu mục 3.2 mục 3, phần tài sản gắn liền với đất, không thể hiện có tài sản trên đất, cũng như tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 15/01/2016, tại Điều 2 – Tài sản thế chấp, chỉ thể hiện tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, không có tài sản trên đất. Như vậy tại thời điểm Ngân hàng PGBank với bà C1 ký Hợp đồng thế chấp ngày 15/01/2016, chị T hoàn toàn không biết, không được ký vào Hợp đồng thế chấp, vì vậy Hợp đồng thế chấp không có hiệu lực đối với phần nhà ở của chị Nguyễn Thị T. Ngân hàng PGBank yêu cầu được kê biên, phát mại cả phần nhà của chị T sẽ không được chấp nhận.

Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa Ngân hàng PGBank với bà Lê Thị C1 thuộc trường hợp chủ sử dụng đất thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của người khác. Hợp đồng này phù hợp với các quy định tại các Điều 715, 716 Bộ luật Dân sự năm 2004. Yêu cầu xử lý của nguyên đơn là phù hợp với Điều 721 Bộ luật Dân sự 2004. Việc xử lý tài sản thế chấp sẽ theo các quy định tại Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về việc xác lập, xử lý tài sản thế chấp và các điều, khoản của Luật Thi hành án dân sự.

[6]. Về án phí: Yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Xăng dầu Petrolimex được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng Thương mại cổ phần Xăng dầu Petrolimex đã nộp sẽ được hoàn trả. Anh Nguyễn Ngọc H và chị Trần Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227; Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 715, 716, 721

Bộ luật Dân sự năm 2004; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ; Điều 19 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ; khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Xăng dầu Petrolimex đối với anh Nguyễn Ngọc H và chị Trần Thị C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan khác.

2. Buộc anh Nguyễn Ngọc H và chị Trần Thị C phải trả nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần Xăng dầu Petrolimex tổng số tiền nợ của hai khế ước, tính đến ngày 11/01/2019 là 635.476.652 đồng (Sáu trăm ba mươi lăm triệu, bốn trăm bảy mươi sáu ngàn, sáu trăm năm mươi hai đồng), trong đó tiền nợ gốc là 470.820.532 đồng, tiền nợ lãi là 164.656.120 đồng.

2.1. Kể từ ngày 12/01/2019, anh Nguyễn Ngọc H và chị Trần Thị C còn phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh trên số tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Xăng dầu Petrolimex, theo lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ.

2.2. Trường hợp anh Nguyễn Ngọc H và chị Trần Thị C không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên, thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Xăng dầu Petrolimex có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà cấp bốn của bà Lê Thị C1 tại thửa đất số 244, tờ bản đồ số 24, tại địa chỉ cụm 5, xã TA, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, diện tích 331,7m² theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO464496, số vào sổ cấp GCN: CH01315 do UBND huyện Đan Phượng cấp ngày 10/10/2013 mang tên ông Nguyễn Văn Sơn, được cấp nhập thừa kế cho bà Lê Thị C1 ngày 10/12/2015.

2.3 Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Xăng dầu Petrolimex xử lý đối với tài sản trên đất là ngôi nhà mái bằng của chị Nguyễn Thị T theo hợp Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hà Nội, số công chứng 418.16, quyển số 01TP/CC- SCC/HĐGD ngày 15/01/2016 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung (lần 1) số công chứng 3604.16, quyển số 02TP/CC- SCC/HĐGD ngày 17/5/2016.

3. Án phí: Anh Nguyễn Ngọc H và chị Trần Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 29.419.000 đồng (hai mươi chín triệu, bốn trăm mười chín ngàn đồng).

Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Xăng dầu Petrolimex số tiền tạm ứng án phí là 12.000.000 đồng (mười hai triệu) đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005853 ngày 15/01/2018.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Các đương sự vắng mặt tại phiên

tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án sơ thẩm hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hà Nội;
- VKSND Thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện Đan Phượng, TP Hà Nội;
- CCTHADS huyện Đan Phượng, TP Hà Nội
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hữu Hòa

Về tài sản thế chấp.

Trên diện tích 331,7m², có 01 ngôi nhà cấp bốn là của cụ C1 và một ngôi nhà mái bằng là của chị T (con gái bà C1). Chị T cho rằng chị không đồng ý để ngân hàng phát mại nhà đất, bởi trên đất có nhà của chị, chị không biết việc anh chồng, chị C vay tiền của Ngân hàng, đã thế chấp cả nhà của chị. Chị không biết và không ký vào Hợp đồng thế chấp. Xét thấy chị T khai chị sống cùng với bà C1 từ nhỏ. Năm 2012 chị tự xây được một ngôi nhà mái bằng, đây là nhà của chị. Bà C1 cũng thừa nhận nhà mái bằng là của chị T bỏ tiền ra xây. Như vậy xác định ngôi nhà mái bằng là của chị T được xây dựng vào năm 2012, xây trước khi xác lập Hợp đồng thế chấp vào năm 2016. Tại đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 15/01/2016 tại tiểu mục 3.2 mục 3, phần tài sản gắn liền với đất, không thể hiện có tài sản trên đất, cũng như tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 15/01/2016, tại Điều 2 – Tài sản thế chấp, chỉ thể hiện tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, không có tài sản trên đất.

Như vậy tại thời điểm Ngân hàng với bà C1 ký Hợp đồng thế chấp ngày 15/01/2016, chị T hoàn toàn không biết, không được ký vào Hợp đồng thế chấp, vì vậy Hợp đồng thế chấp không có hiệu lực đối với phần nhà ở của chị Nguyễn Thị T.

Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa Ngân hàng PGBank với bà Lê Thị C1 thuộc trường hợp chủ sử dụng đất thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của người khác. Hợp đồng này phù hợp với các quy định tại các Điều 715, 716 Bộ luật Dân sự năm 2004. Yêu cầu xử lý của nguyên đơn là phù hợp với Điều 721 Bộ luật Dân sự 2004. Việc xử lý tài sản thế chấp sẽ theo các quy định tại Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm và nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về việc xác lập, xử lý tài sản thế chấp và các điều, khoản của luật thi hành án dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Xăng dầu Petrolimex đối với tài sản trên đất là ngôi nhà mái bằng của chị Nguyễn Thị T theo hợp đồng