

Bản án số **06** /2019/ DSST

Ngày 29.3.2019

*V/v Tranh chấp hợp đồng tín
dụng*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIA LÂM

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa : Ông Nguyễn Hồng Bách
- Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Hồng Ninh
Bà Nguyễn Thị Nga
- Thư kí phiên tòa : Bà Vũ Thị Hương – Thư kí Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm
- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Gia Lâm tham gia phiên tòa: Ông Lưu Văn A- Kiểm sát viên.

Trong ngày 29.3.2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm xét xử công khai vụ án dân sự thụ lí số 94 /2018/DSST ngày 23.8.2018 về tranh chấp “ Hợp đồng tín dụng ”, theo Quyết định đ- a vụ án ra xét xử số 06 /2019 /QĐXXST ngày 9 tháng 1 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP VNTV

Trụ sở chính: 89 Láng Hạ, Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội

Do ông Ngô Chí D, Chủ tịch Hội đồng quản trị, đại diện theo pháp luật.

Ủy quyền cho ông Hoàng Anh T, ông Đỗ Thành T, ông Phạm Tuấn A theo giấy ủy quyền số 11/2018/UQ-HĐQT ngày 2.3.2018

Ủy quyền lại cho ông Vũ Tiến B và ông Vương Văn Th, theo giấy ủy quyền số 962/2018/UQ-VPB ngày 04.05.2018

Bị đơn: 1. Ông Nguyễn Thúy B, sinh năm 1983

2. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1987

Trú tại: Thôn Bình T, xã DQ, GL, Hà Nội.

(Ông B có mặt, bà A vắng mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Cháu Nguyễn Ngọc M, sinh năm 2012

2. Cháu Nguyễn Kh A, sinh năm 2016

Trú tại: Thôn Bình T, xã DQ, GL, Hà Nội.

Do ông B và bà A đại diện theo pháp luật.

(ông B có mặt tại phiên tòa, bà A vắng mặt)

3. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1981

Trú tại: Thôn B Trù, xã DQ, GL, Hà Nội.

(Vắng mặt tại phiên tòa)

4. Văn phòng công chứng VX

Trụ sở 734 Đường Kim Giang, HĐ, TX, Hà Nội
Do bà Trần Thị Mai A, Trưởng văn phòng đại diện theo pháp luật.
(Xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 4.5.2018 của Nguyên đơn và các lời khai của đại diện ủy quyền của Nguyên đơn nội dung vụ kiện nh- sau:

Ngày 22.9.2016 ông Nguyễn Thúy B và bà Nguyễn Thi A vay vốn tại Ngân hàng TMCP VNTV. Hai bên đã kí kết hợp đồng tín dụng số 928872 ngày 22.9.2016 nội dung cụ thể của hợp đồng tín dụng như sau:

Số tiền vay: 600.000 đồng

Thời hạn vay: 120 tháng

Mục đích vay: vay tiêu dùng mua sắm vật dụng gia đình.

Lãi suất, phí và các chi phí khác:

Lãi suất cho vay được quy định trong các khế ước nhận nợ ký kết giữa bên vay và bên Ngân hàng.

Lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất trong hạn kể từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn khi đến kỳ điều chỉnh lãi suất, lãi suất cho vay trong hạn vẫn được điều chỉnh theo phương thức do các bên thỏa thuận trong hợp đồng này và các khế ước nhận nợ, lãi suất quá hạn của kỳ đó cũng thay đổi theo theo bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn sau khi đã điều chỉnh định kỳ.

Cách thức tính lãi: Tiền lãi được tính trên cơ sở một tháng là 30 ngày một năm là 360 ngày. Số tiền lãi mỗi kỳ = dư nợ gốc thực tế tại thời điểm tính lãi x với số ngày thực tế của kỳ tính lãi x lãi suất đang áp dụng tại thời điểm tính lãi/30 (nếu lãi suất tính theo tháng)/360 (nếu lãi suất tính theo năm).

Tiền lãi sẽ được tính từ khi bên B vay nhận nợ vốn vay cho đến khi bên vay thực tế thanh toán hết toàn bộ số dư nợ cho bên Ngân hàng, không tính ngày trả nợ.

Ngoài ra hợp đồng tín dụng còn có các quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên, về thời hạn và phương thức trả nợ, cơ cấu lại thời hạn trả nợ...

Ngày 22.9.2016 ông Nguyễn Thúy B và bà Nguyễn Thi A đã kí kết khế ước nhận nợ lần 01/ số 8282872 với số tiền nhận nợ là 600.000.000 đồng.

Tại khế ước nhận nợ này lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 13%. Mức lãi suất này sẽ được điều chỉnh định kỳ 3 tháng /lần vào các ngày 01/01,01/4,01/07,01/10 hàng năm, ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 1.1.2017 mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng:

Lãi suất tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau bậc thang cao nhất của bên Ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh (+) biên độ 6% /năm.

Các bên thống nhất rằng đến kỳ điều chỉnh lãi suất. bên Ngân hàng sẽ tự động thực hiện việc điều chỉnh theo đúng các thỏa thuận nêu trên và không phải thông báo cho bên vay. Bên vay chấp thuận mức lãi suất mới kể từ thời điểm bên Ngân hàng thực hiện việc điều chỉnh.

Kỳ trả nợ gốc bên vay phải trả nợ gốc cho bên Ngân hàng theo định kỳ mỗi tháng 1/lần vào ngày 25 hàng tháng, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 25/10/2016. Tổng cộng 120 kỳ. Số tiền nợ gốc bên vay phải trả mỗi kỳ là 5.000.000 đồng.

Các kỳ trả nợ lãi: Bên vay phải trả tiền lãi cho bên ngân hàng theo định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 25 hàng tháng. Kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 25.10.2016.

Biện pháp bảo đảm khoản vay:

Ông Nguyễn Thúy B và bà Nguyễn Thị A đã kí kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 03595/2016/HĐTC ngày 21.9.2016 đưa tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 27(2) tờ bản đồ số 9 địa chỉ thửa đất Thôn B Trù, xã DQ, GL, Hà Nội diện tích 254 m² để đảm bảo cho khoản vay.

Ngoài ra ông Nguyễn Thúy B và bà Nguyễn Thị A còn có một văn bản “Thỏa thuận” với Ngân hàng TMCP VNTV về việc: các bên xác nhận rằng trên thửa đất có thông tin nêu tại khoản 1 của Điều 1 nội dung thỏa thuận hiện đang có công trình xây dựng sau:

Nhà cấp IV đã cũ và 1 phần diện tích nhà bê tông 2 tầng được xây dựng trên 2 thửa đất số tầng 01+02 Tổng diện tích 40 m². Công trình trên sau đây được gọi là tài sản trên đất.

Bên thế chấp và bên Ngân hàng cùng thỏa thuận và thống nhất các nội dung sau đây liên quan đến tài sản trên đất như nêu tại khoản 2 ở trên.

Bên thế chấp xác nhận và cam kết rằng toàn bộ tài sản trên đất thuộc sở hữu riêng, toàn bộ của bên thế chấp và không liên quan tới quyền sở hữu, sử dụng hay công sức, tài sản đóng góp của bất kỳ tổ chức cá nhân nào khác.

Trường hợp bên ngân hàng tiến hành xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất theo quy định của hợp đồng thế chấp. Bên Ngân hàng được quyền bán/ xử lý đồng thời toàn bộ tài sản trên đất và các công trình trên đất theo quy định tại điểm xử lý.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông B và bà A đã trả được một kỳ tiền gốc là 5.000.000 đồng, 7.500.181 đồng tiền lãi.

Tính đến ngày 24.12.2018, số tiền nợ gốc và nợ lãi còn lại như sau:

Tiền gốc: 595.000.000 đồng

Tiền lãi trong hạn: 13.866.486 đồng

Tiền lãi quá hạn: 236.396.473 đồng

Tiền lãi phạt: 54.500.437 đồng.

Ngân hàng TMCP VNTV đề nghị Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm – Thành phố Hà Nội, xem xét và phán quyết, buộc:

1. Ông Nguyễn Thúy B và bà Nguyễn Thị A trả cho Ngân hàng TMCP VNTV tổng số nợ còn thiếu (gốc, lãi quá hạn và lãi trong hạn) tính đến hết ngày 24.12.2018.

Tiền gốc: 595.000.000 đồng

Tiền lãi trong hạn: 13.866.486 đồng

Tiền lãi quá hạn: 236.396.473 đồng

Tiền lãi phạt: 54.500.437 đồng.

2. Đồng thời ông B và bà A tiếp tục trả tiền lãi quá hạn phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã nêu.

3. Nếu ông B và bà A không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mãi để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 27(2), tờ bản đồ số 9 địa chỉ: Thôn Bình Trù, DQ,

huyện GL, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM959258 ngày 14. 4.2014 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 03585/2016/HĐTC, quyền số 01/2016 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21 tháng 9 năm 2016 tại Văn phòng công chứng số Vĩnh Xuân , thành phố Hà Nội và Thỏa thuận ngày 21.9.2016

Ông B và bà A phải chịu toàn bộ án phí theo quy định của pháp luật

Bì đơn ông Nguyễn Thúy B:

Ông và vợ Nguyễn Thị A có vay tiền của Ngân hàng TMCP VNTV với số tiền 600.000.000 đồng hai bên ký kết hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ như phía ngân hàng đã cung cấp. Hai vợ chồng đã dùng thửa đất số 27(2) tờ bản đồ số 9 Thôn B Trù xã DQ, GL, Hà Nội và nhà cấp 4 đã cũ, 1 phần nhà bê tông 2 tầng đã được xây dựng trên thửa đất với diện tích 40 m² để thế chấp cho Ngân hàng đảm bảo cho khoản vay. Ông B thừa nhận các nội dung trong hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp và văn bản thỏa thuận ngày 21.9.2016 ông được Tòa án cho xem đúng là các văn bản ông và vợ đã ký kết.

Sau khi nhận tiền vay ông B và bà A đã trả được một kỳ tiền gốc và lãi sau đó không trả được nữa.

Ông B xác định tiền gốc còn nợ là 595.000.000 đồng.

Về phần diện tích nhà bê tông 2 tầng đã được nêu trong thỏa thuận ngày 21.9.2016 là phần diện tích thuộc quyền sở hữu của anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1981 là anh trai của ông B đã được xây dựng trước khi thế chấp đất cho Ngân hàng để vay tiền.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 7.3.2019 ông B trình bày: trên diện tích đất đang thế chấp cho Ngân hàng có 1 ngôi nhà 1 tầng diện tích 40 m² 1 nhà kho, 1 bếp chông gà xây gạch lợp mái pro xi măng, tường ngăn vườn đã được xây rất lâu trước khi đưa vào thế chấp quyền sử dụng đất. Nó là do bố mẹ ông B xây dựng và cho ông B khi làm hợp đồng tách thửa đất.

Kể từ khi thế chấp tài sản cho đến nay ông chỉ có thay mấy tấm lợp Pro xi măng phần chuồng gà. Ngoài ra không làm gì thêm.

Chị Nguyễn Thị A đã được Tòa án triệu tập đến làm việc nhiều lần nhưng không đến nên không có ý kiến hay lời khai.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn T không có ý kiến

+ Văn phòng công chứng VX trình bày về việc thực hiện công chứng hợp đồng thế chấp ngoài trụ sở.

Căn cứ khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp, bên thế chấp phải bàn giao cho bên Ngân hàng giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Để thuận tiện và đảm bảo cho việc bàn giao hồ sơ về tài sản đảm bảo, các bên yêu cầu ký ngoài trụ sở văn phòng công chứng.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 44 của luật Công chứng 2014, việc công chứng có thể được thực hiện ngoài trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng nếu có lý do chính đáng không thể đến trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng.

Công chứng viên Văn phòng công chứng VX đã thực hiện việc ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số 03585/2016/HĐTC là đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa :

+Đại diện Ngân hàng TMCP VNTV khẳng định khoản nợ của ông Nguyễn Thúc B và bà Nguyễn Thị A tại Ngân hàng TMCP Việt Nam hiện Ngân hàng vẫn chưa bán cho Công ty VAMC.

Ngân hàng TMCP VNTV rút một phần yêu cầu khởi kiện về khoản tiền phạt chậm trả lãi. Không yêu cầu về khoản này nữa; rút một phần yêu cầu về phần đề nghị cho kê biên phát mãi tài sản thế chấp là 1 phần nhà 2 tầng nằm giữa hai thửa đất.

Tính đến nay ông B và bà A đã nộp 89.000 đồng tiền lãi phạt chậm trả. Ngân hàng sẽ chuyển số tiền này để trừ vào tiền lãi trong hạn của ông B và bà A đã trả.

Ngân hàng TMCP VNTV vẫn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Thúc B và bà Nguyễn Thị A trả tiền vay còn thiếu và tiền lãi chưa trả theo cách tính như thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng giữa hai bên đã ký kết và khế ước nhận nợ và theo các Quyết định áp dụng lãi suất do Ngân hàng đã ban hành trong thời gian qua. Nếu như ông B và bà A không thanh toán trả nợ cho Ngân hàng thì đề nghị giải quyết cho được làm đơn yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mãi đối với tài sản thế chấp. Tài sản đề nghị kê biên phát mãi là toàn bộ tài sản trên đất đã đưa vào thế chấp, trừ 1 phần nhà bê tông 2 tầng xây dựng trên hai thửa đất.

Ngân hàng TMCP VNTV xác nhận tính đến ngày xét xử sơ thẩm ông Nguyễn Thúc B và bà Nguyễn Thị A đã trả được 5.000.000 đồng tiền gốc và 7.500.000 đồng tiền lãi trong hạn.

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng yêu cầu ông B và bà A phải thanh toán trả Ngân hàng số tiền gồm:

Tiền gốc:	595.000.000 đồng
Tiền lãi trong hạn:	13.866.486 đồng
Tiền lãi quá hạn:	277.044.626 đồng

+Ông Nguyễn Thúc B trình bày:

Ông Thừa nhận các nội dung trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, thỏa thuận về tài sản thế chấp, hợp đồng thế chấp tài sản hai bên cùng ký là đúng. Ông B xác nhận nợ gốc và nợ lãi đúng như phía ngân hàng đã đưa ra và chấp nhận khoản nợ này.

Tuy nhiên ông đề nghị xin được trả số tiền gốc còn số tiền lãi ông xin phía ngân hàng miễn giảm cho mình vì hiện nay kinh tế đang khó khăn.

Phát biểu của Viện Kiểm sát nhân dân huyện GL:

-Tòa án xác định tranh chấp hợp đồng tín dụng là đúng pháp luật.

-Thụ lý giải quyết đảm bảo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thẩm phán xác định đúng và đầy đủ người tham gia tố tụng. Chấp hành các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về thu thập tài liệu chứng cứ, tổ chức phiên họp giao nộp tiếp cận công khai, chứng cứ. Hội đồng xét xử đúng thành phần đúng trình tự theo quy định của pháp luật.

-Về phía đương sự trong vụ án:

+Nguyên đơn chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

+Bị đơn chấp hành chưa tốt dẫn đến để thời gian chuẩn bị xét xử bị kéo dài.

+Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành tốt quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về nội dung giải quyết vụ án:

Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và hợp đồng thế chấp đã tuân thủ đúng những quy định của pháp luật tại các Điều 471, 472, 473, 474, 475 Bộ luật dân sự 2005; mục đích và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội; chủ thể của hợp đồng có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi.

Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất GL ngày 23/11/2011.

Về lãi suất: Căn cứ Điều 474 Bộ luật dân sự 2005, Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận, Điều 1 quy định:

“Điều 1. Tổ chức tín dụng thực hiện cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thỏa thuận đối với khách hàng nhằm đáp ứng nhu cầu vốn của dự án, phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đầu tư phát triển và đời sống có hiệu quả.”

Vì vậy Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng và ông B, bà A có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải thực hiện đúng những cam kết trong hợp đồng.

Ngoài hợp đồng thế chấp tài sản Ngân hàng và ông B bà A còn có văn bản Thỏa thuận về sản thế chấp là nhà 1 tầng và 1 phần nhà bê tông 2 tầng đang nằm trên 2 thửa đất. Xem xét về thỏa thuận này thấy phần tài sản thế chấp không ghi rõ cụ thể kích thước, vị trí. Tài sản này thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn T. Phía ngân hàng khi ký kết thỏa thuận không tiến hành kiểm tra nguồn gốc do đó thỏa thuận về thế chấp 1 phần nhà 2 tầng bị vô hiệu.

Ông B, bà A mới trả 1 kỳ gốc và 1 kỳ lãi nên đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán về trả nợ không trả đầy đủ gốc và lãi theo từng kỳ. Vì vậy yêu cầu của Ngân hàng TMCP VNTV là có căn cứ pháp luật.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP VNTV buộc ông Nguyễn Thúy B và bà Nguyễn Thị A phải trả số tiền gốc 595.000.000 đồng và lãi phát sinh (lãi trong hạn và quá hạn) theo hợp đồng tín dụng hiện còn nợ đến ngày xét xử sơ thẩm.

Nếu ông B và bà A không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án kê phát mại toàn bộ tài sản thế chấp Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 27(2), tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất thôn B Trù, xã DQ, GL, Hà Nội và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và một phần thỏa thuận tài sản thế chấp ngày 21.9.2016 có hiệu lực pháp luật.

Về án phí Bị đơn đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa.

TÒA ÁN NHẬN ĐỊNH:

[1]. Về tố tụng:

Theo đơn khởi kiện và theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, địa chỉ cư trú của Bị đơn là Thôn Bình T, DQ, GL, Hà Nội. Hiện ông B và bà A vẫn đang cư trú tại Thôn Bình T, DQ, GL, Hà Nội.

Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm thụ lý vụ kiện ngày 04.05.2018

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng chưa bán khoản nợ cho Công ty VAMC

Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm giải quyết tranh chấp Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP VNTV với ông Nguyễn Thúc B và bà Nguyễn Thị A đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ kiện, Tòa án đã tiến hành niêm yết Giấy triệu tập đương sự, quyết định đưa vụ án ra xét xử, giấy triệu tập đương sự tham gia phiên tòa, Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ ba cho ông Nguyễn Thúc B và bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Văn T. Riêng đối với ông T kể từ khi thụ lý vụ án ông T bỏ đi không có ai biết ở đâu, không thông báo cho chính quyền địa phương, gia đình biết. Tòa án đã tiến hành thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng không có kết quả.

Tuy nhiên bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Văn T đều vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu của Nguyên đơn

2.1. Xem xét tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp:

2.1.1 *Hợp đồng tín dụng*

Ngân hàng TMCP VNTV đã có văn bản số 577/2015/UQ-GDK ngày 27.5.2015 do giám đốc khối khách hàng các nhân ủy quyền cho giám đốc Giám đốc phòng giao dịch được quyền ký các hợp đồng tín dụng. Do vậy, phía đại diện của Ngân hàng (bên cho vay) ký kết hợp đồng đã có văn bản ủy quyền hợp pháp.

Mục đích hợp đồng tín dụng phù hợp với ngành nghề đã đăng ký kinh doanh của Ngân hàng TMCP VNTV.

Hợp đồng tín dụng là đúng phạm vi ủy quyền, phù hợp với quy định của pháp luật và hợp pháp về hình thức và nội dung.

Về nội dung yêu cầu trả tiền:

Ngân hàng yêu cầu Bị đơn trả tiền như sau:

Gốc: 595.000.000 đồng

Tiền lãi trong hạn: 13.866.486 đồng

Tiền lãi quá hạn: 277.044.626 đồng

Tổng cộng : 885.911.112 đồng.

Xem xét về lãi suất áp dụng và tiền lãi trong hạn và quá hạn:

Điều 1 Thông tư 12/2010 ngày 14.4.2010 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thỏa thuận quy định “ Tổ chức tín dụng thực hiện cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thỏa thuận đối với khách hàng nhằm đáp ứng nhu cầu vốn của dự án, phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đầu tư phát triển và

đời sống có hiệu quả”. Do vậy, thỏa thuận về mức lãi suất trong hợp đồng tín dụng và phụ lục hợp đồng đã được kí kết giữa hai bên phù hợp với quy định của pháp luật về lãi suất.

Tại khoản 2.2 Điều 2 Hợp đồng cấp tín dụng và Điều 1 Khế ước nhận nợ hai bên thỏa thuận cách áp dụng lãi suất cho vay là loại lãi suất linh hoạt thay đổi 3 tháng/ lần. Ngân hàng tự động điều chỉnh lãi suất và không phải thông báo cho bên vay. Phía Ngân hàng TMCP VNTV đã cung cấp cho Tòa án các Quyết định về mức lãi suất áp dụng làm mức lãi suất tham chiếu để xác định số tiền lãi trong hạn và tiền lãi quá hạn.

Trong hợp đồng tín dụng nêu trên, hai bên cũng thỏa thuận về khoản tiền phạt do vi phạm chậm trả lãi, phía Ngân hàng TMCP VNTV đã rút yêu cầu tiền phạt do chậm trả lãi nên Hội đồng xét xử không xem xét về khoản tiền này nữa. Các tài liệu cũng thể hiện phía ngân hàng đã khấu trừ cho khách hàng khoản tiền phạt do chậm trả lãi nên không phải xem xét lại khoản tiền này. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của Ngân hàng TMCP VNTV về yêu cầu thanh toán khoản tiền lãi phạt do chậm trả.

Án lệ số 08/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao viện dẫn.. “...Đối với các khoản tiền vay của tổ chức Ngân hàng, tín dụng, ngoài khoản tiền nợ gốc, lãi vay trong hạn, lãi vay quá hạn, phí mà khách hàng vay phải thanh toán cho bên cho vay theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày xét xử sơ thẩm, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay 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 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay”.

Để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng và trách nhiệm của người đi vay, Hội đồng xét xử áp dụng án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm để áp dụng giải quyết vụ kiện.

Do đó, kể từ ngày xét xử sơ thẩm, phía bị đơn còn phải chịu thêm một khoản tiền được tính theo mức lãi suất quá hạn trên số tiền nợ gốc chưa trả cho đến khi thanh toán xong.

Yêu cầu trả tiền nợ gốc còn thiếu, tiền lãi trong hạn và tiền lãi quá hạn của Ngân hàng TMCP VNTV đưa ra tại phiên tòa là có căn cứ được chấp nhận.

2.1.2 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

- Đại diện Ngân hàng kí nhận thế chấp kí phù hợp với ủy quyền. Đối tượng thế chấp có Giấy chứng nhận quyền sử dụng hợp pháp, tài sản có trên đất đang sử dụng không có ai tranh chấp, nội dung thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật về đối tượng dùng làm thế chấp, phù hợp với phạm vi thế chấp.

-Xem xét về tài sản đưa vào thế chấp:

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có nguồn gốc mang tên ông Nguyễn Thúy B và bà Nguyễn Thị A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã có công chứng chứng thực. Việc thế chấp đã được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

Phía Ngân hàng trình bày do người đại diện ủy quyền tham gia ký kết hợp đồng thế chấp tài sản là thủ kho luôn phải thường trực để giao nhận các tài liệu giấy tờ về nhà đất, các loại giấy tờ khác nên không thể ra khỏi khu vực kho của Ngân Hàng. Nên phía Ngân hàng, người vay vốn đề nghị công chứng hợp đồng tại trụ sở Ngân hàng. Việc Văn phòng công chứng VX chứng thực Hợp đồng công chứng ngoài trụ sở của tổ chức công chứng có lý do chính đáng theo khoản 2 Điều 44 Luật công chứng 2014 nên Hợp đồng công chứng hợp pháp có hiệu lực.

Theo thỏa thuận ngày 21. 9.2016 do ông Nguyễn Thúy B ký kết tài sản thế chấp trong vụ án còn có tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất chỉ là 01 nhà 1 tầng và một phần nhà bê tông 2 tầng. Ông B và bà A cam kết đây là tài sản thuộc quyền sở hữu của họ.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13.11.2018 tài sản nằm trong khuôn viên thửa đất số 27(2) có :

- + 1 nhà cấp 4 lợp tấm lợp proximi măng có diện tích 4,2 m x 4,28 m.
- + 01 bếp lợp ngói ta diện tích 2,5 m x 3,9 m
- + 1 chuồng chăn nuôi lợp ngói ta diện tích 4m x 4,2 m
- + 1 khu chuồng chăn nuôi cột xây gạch, lợp tấm proximi măng.
- + Tường bao quanh vườn, tường bao giáp hàng xóm.
- + Mái tôn che sân cột sắt tròn Ø cao 2,5 m;
- + Sân trước nhà cấp 4 lát xi măng cát

Tại bản đồ vẽ bằng thiết bị trắc địa thửa đất đang thế chấp và bản ảnh chụp hiện trạng thửa đất Hội đồng xét xử thấy tại phần ranh giới thửa đất số 27(2) với thửa đất số 27(1) kéo thẳng lên phần không gian trên mặt đất có một phần công trình xây dựng nhà 2 tầng là phần đua của trần tầng 1 và tầng 2 nhà 2 tầng nằm trên không gian trên mặt đất của thửa đất số 27(2).

Ông Nguyễn Thúy B khai nhà 2 tầng thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T. Tòa án đã tiến hành triệu tập ông Trung đến Tòa án để làm rõ nội dung này nhưng ông Trung không đến nên không có lời khai.

Phía Ngân hàng và ông B thống nhất thỏa thuận một phần ngôi nhà 2 tầng được xây trên hai thửa đất thuộc quyền sở hữu của ông B mà không nêu rõ cụ thể kích thước, vị trí của phần công trình nhà 2 tầng thuộc quyền sở hữu của ông B, bà A; không có chủ sở hữu của ngôi nhà, chủ sử dụng thửa đất có ngôi nhà 2 tầng trên đất tham gia ký kết xác nhận. Do đó thỏa thuận thế chấp và nhận thế chấp một phần nhà 2 tầng được xây trên hai thửa đất là thỏa thuận vô hiệu. Do vậy nội dung về thỏa thuận giữa ông B và bà A với Ngân hàng TMCP VNTV thế chấp một phần nhà 2 tầng này bị vô hiệu.

Tại phiên tòa đại diện Ngân hàng TMCP VNTV đã rút yêu cầu không đề nghị cho phát mại một phần nhà hai tầng bê tông. Nên Hội đồng xét xử đình chỉ không xem xét giải quyết đề nghị cho kê biên phát mại một phần nhà bê tông hai tầng.

Đối với các tài sản khác có trên thửa đất số 27(2) tờ bản đồ số 9 Thôn B Trù, DQ, GL, Hà Nội:

Tại khoản 2 Điều 7 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 21.9.2016 về phương thức xử lý tài sản thế chấp đã nêu rõ: “ Khi xử lý tài sản thế chấp bên thế chấp cam kết sẽ bàn giao vô điều kiện Tài sản thế chấp và mọi công trình, tài sản khác được cải tạo và xây dựng gắn liền với tài sản thế chấp nêu tại khoản 1 Điều 1 của Hợp đồng này để bên Ngân hàng xử lý và không có bất kỳ khiêu nại, khiếu kiện gì”.

Từ đó, Hội đồng xét xử kết luận tài sản hiện đang có trên thửa đất đã được Tòa án ghi trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13.11.2018 là tài sản thuộc vào nhóm tài sản thế chấp.

Do đó, tài sản thế chấp được Hội đồng xét xử chấp nhận là toàn bộ thửa đất số thửa 27(2) tờ bản đồ số 9 Thôn B Trù, DQ, GL, Hà Nội. và tài sản hiện có gắn liền với đất đều thuộc tài sản thế chấp

Nếu ông Nguyễn Thúy B và bà Nguyễn Thị A không chịu thanh toán số tiền còn nợ thì phía Ngân hàng có quyền làm đơn với cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là toàn bộ thửa đất số 27(2) tờ bản đồ số 9 Thôn Bình T, DQ, GL, Hà Nội. như đã thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất.

Người tham gia thế chấp, những người đang quản lý và sử dụng tài sản đang thế chấp phải có nghĩa vụ thực hiện bàn giao tài sản thế chấp khi có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Chủ sở hữu tài sản ngôi nhà hai tầng có trách nhiệm di dời phần công trình xây dựng thuộc nhà 2 tầng nằm trong phạm vi thửa đất số 27(2) tờ bản đồ số 09 địa chỉ thửa đất Thôn Bình T, DQ, GL, Hà Nội theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

[3] Về án phí:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho Ngân hàng TMCP VNTN

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP VNTV số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4]. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 35, Điều 192, Điều 235, Điều 244, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Căn cứ khoản 2 Điều 305, khoản 1 Điều 318, Điều 324, khoản 1 Điều 342; Điều 343, Điều 351, Điều 355, Điều 471, khoản 1, khoản 5 Điều 474, Điều 721 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 324 Bộ luật dân sự năm 2015.

Án lệ số 08 /2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 1997 (đã được sửa đổi bổ sung năm 2004)

Quyết định số 1627/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.

Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14.4.2010 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam.

Điều 8 Thông tư số 14 ngày 29.9.2017 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam Quy định về phương pháp tính lãi trong hoạt động nhận tiền gửi, cấp tín dụng giữa tổ chức tín dụng với khách hàng.

Văn bản số 1335/NHNN - CSTT ngày 22.2.2010 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn về phạt chậm trả đối với trường hợp nợ quá hạn

Điều 117 Luật thi hành án dân sự.

Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án. Nghị quyết số 01/2012/NQ- HĐTP ngày 13.6.2012 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP VNTV về việc yêu cầu ông Nguyễn Thúc B và bà Nguyễn Thị A phải trả cho Ngân hàng TMCP VNTV số tiền nợ gốc chưa trả, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm.

2. Chấp nhận yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP VNTV về khoản tiền lãi phạt do chậm trả lãi. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của Ngân hàng TMCP VNTV về thanh toán khoản tiền lãi phạt do chậm trả lãi.

3. Hủy bỏ một phần thỏa thuận ngày 21.9.2016 ký giữa ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị A về cam kết thế chấp đối với 1 phần diện tích nhà bê tông 2 tầng được xây trên hai thửa đất. Thỏa thuận về nội dung trên bị vô hiệu. Chấp nhận yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP VNTV về việc không yêu cầu việc đề nghị Tòa án tuyên trong trường hợp ông Nguyễn Thúc B và bà Nguyễn Thị A không thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quyết định của Bản án thì Ngân hàng TMCP VNTV có quyền làm đơn đề nghị cơ quan thi hành án cho kê biên phát mại tài sản thế chấp là một phần nhà bê tông 2 tầng được xây trên 2 thửa đất. Đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu này.

4. Chấp nhận phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP VNTV về việc đề nghị Tòa án tuyên trong trường hợp ông Nguyễn Thúc B và bà Nguyễn Thị A không thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quyết định của Bản án thì Ngân hàng TMCP VNTV có quyền làm đơn đề nghị cơ quan thi hành án cho kê biên phát mại quyền sử dụng thửa đất 27(2) tờ bản đồ số 09 địa chỉ: Thôn Bình T, huyện GL, Thành phố Hà Nội đứng tên ông Nguyễn Thúc B và tài sản gắn liền với thửa đất đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp và thỏa thuận ngày 21.9.2016 (phần có hiệu lực pháp luật).

5. Buộc ông Nguyễn Thúc B và bà Nguyễn Thị A phải trả cho Ngân hàng TMCP VNTV số tiền:

Nợ gốc : **595.000.000** đồng (1)

Tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm 29.3.2019:

Tiền lãi trong hạn: **13.866.486** đồng (2)

Tiền lãi quá hạn: **277.044.626** đồng(3)

Tổng cộng (1) + (2) + (3): **885.911.112** đồng

6. Từ ngày 30.3.2019 (ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm) ông Nguyễn Thúc B và bà Nguyễn Thị A còn phải trả thêm một khoản tiền được tính theo mức lãi suất quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán. Lấy mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng làm cơ sở xác định mức lãi suất quá hạn. Thời gian phải thanh toán khoản tiền này được tính cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc chưa thanh toán. Trường hợp đã có thỏa thuận về điều chỉnh mức lãi suất trong hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ thì mức lãi suất sẽ được điều chỉnh phù hợp với sự điều chỉnh của Ngân hàng cho vay.

7.Trong trường hợp ông Nguyễn Thúc B và bà Nguyễn Thị A không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Quyết định tại Bản án thì Ngân hàng TMCP VNTV có quyền làm đơn đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo phạm vi thế chấp đã nêu trong Hợp đồng thế chấp là: thửa đất số thửa đất số 27(2), tờ bản đồ số 09 địa chỉ: Thôn B Trù, xã D Q, huyện G L, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 959258 do UBND huyện GL cấp ngày 14.4.2014 và tài sản gắn liền với thửa đất.

8. Nếu số tiền phát mại tài sản thu được lớn hơn số tiền bà Nguyễn Thị Thủy phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP VNTV theo quyết định của Bản án thì số tiền thừa được trả lại cho ông Nguyễn Thúc B và bà Nguyễn Thị A, nếu số tiền phát mại thu được không trả đủ số tiền thanh toán cho Ngân hàng TMCP VNTV thì ông Nguyễn Thúc B và bà Nguyễn Thị A tiếp tục phải thanh toán số tiền còn thiếu trong phạm vi nghĩa vụ của mình đã nêu trên theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 7 Hợp đồng thế chấp.

9. Ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm tháo dỡ phần công trình thuộc nhà bê tông 2 tầng hiện đang nằm trong phạm vi thửa đất số 27(2) tờ bản đồ số 09 địa chỉ thửa đất Thôn B Trù, DQ, GL, Hà Nội ra khỏi diện tích thửa đất số 27(2) tờ bản đồ số 09 địa chỉ thửa đất Thôn B Trù, DQ, GL, Hà Nội theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nếu không tự nguyện tháo dỡ thì bị cưỡng chế tháo dỡ theo quy định của pháp luật. Lấy cạnh 1-2 của sơ đồ thửa đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 959258 của UBND huyện GL cấp cho ông Nguyễn Thúc B ngày 14.4.2014 làm mốc, căn cứ để xác định phần diện tích của công trình nằm trong phạm vi thửa đất số 27(2) nêu trên để tháo dỡ.

10.Ông Nguyễn Thúc B và bà Nguyễn Thị A phải chịu 38.577.333 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

11.Hoàn trả Ngân hàng TMCP VNTV 17. 652.000 đồng số tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2010/0003875 ngày 16.8.2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện GL.

Tr- ờng hợp bản án đ- ợc thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, ng- ời đ- ợc 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 c- ỡng chế thi

hành theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án đ- ọc thi hành theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đ- ơng sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày đ- ọc tổng đạt Bản án hoặc kể từ ngày Bản án niêm yết theo quy định của pháp luật.

☐n xử công khai sơ thẩm.

Nơi nhận:

- Đương sự trong vụ án;
- Tòa án nhân dân TP. Hà Nội;
- Viện Kiểm sát nhân dân huyện GL;
- Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội;
- Lưu hồ sơ vụ án;

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
Nguyễn Hồng Bách

(đã kí)