

**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: 13/2018/DS-ST

Ngày 26 - 10 - 2018

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

**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 Trần Duy Hưng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Tạ Văn Nhật

Bà Nguyễn Thị Chiêu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọt - 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: Ông Nguyễn Phụng Khá - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 10 năm 2018 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 61/2017/TLST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2017 về việc tranh chấp Hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2018/QĐXXST- DS ngày 03 tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần B; Địa chỉ: phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Quang T, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Lại Thái Đ – chức vụ Trưởng bộ phận xử lý nợ. (Theo văn bản uỷ quyền số 205/2017/UQ-PHV ngày 30/10/2017); có mặt.

2. Bị đơn: Ông Bùi Tất Q, sinh năm 1977; Địa chỉ: Cụm 1, xã H, huyện Đ, Thành phố Hà Nội; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Đinh Thị M, sinh năm 1977; địa chỉ: Cụm 1, xã H, huyện Đ, Thành phố Hà Nội; Người được bà M uỷ quyền: Ông Phạm Đức H, sinh năm 1976; địa chỉ: số 70 H, quận H, Thành phố Hà Nội; bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1992; địa chỉ: 43B/14 Nguyễn Trãi, phường V, thành phố N, tỉnh Nam Định; ông H có mặt, bà M vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1956; địa chỉ: Cụm 1, xã H, huyện Đ, Thành phố Hà Nội; Người được bà M uỷ quyền: Bà Đinh Thị Thu H, sinh năm

1993; địa chỉ: thị trấn Q, huyện G, tỉnh Nam Định; bà H có mặt, bà M vắng mặt.

+ Ông Bùi Tất P, sinh năm 1979; bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1981; địa chỉ: Cụm 1, xã H, huyện Đ, Thành phố Hà Nội; vắng mặt.

+ Cháu Bùi Tất Đ, sinh năm 2004; cháu Bùi Thu H, sinh năm 2012; địa chỉ: Cụm 1, xã H, huyện Đ, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật cho cháu Đ và cháu H là ông Bùi Tất P và bà Nguyễn Thị P; vắng mặt.

+ Anh Bùi Tất M, sinh năm 1998; địa chỉ: Cụm 1, xã H, huyện Đ, Thành phố Hà Nội; vắng mặt.

+ Cháu Bùi Thu T, sinh năm 2005; địa chỉ: Cụm 1, xã H, huyện Đ, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật cho cháu T là ông Bùi Tất Q và bà Đinh Thị M; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và lời khai tiếp theo nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B trình bày: Ngày 27/05/2011, Ông Bùi Tất Q ký Hợp đồng tín dụng số 0037/TDH-2011 vay Ngân hàng TMCP G (Nay là: Ngân hàng TMCP B) - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Hoàn Kiếm số tiền là: 600 triệu đồng; thời hạn vay 60 tháng; lãi suất trong hạn 24%/năm; lãi suất phạt quá hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi bằng 150% lãi suất trong hạn; mục đích vay vốn: Thanh toán tiền mua xe ô tô. Ngày 27/05/2011, Ngân hàng TMCP G - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Hoàn Kiếm giải ngân cho ông Bùi Tất Q số tiền 600 triệu đồng theo Giấy nhận nợ số: 0001/0037/TDH-2011. Khoản vay trên được ông Bùi Tất Q thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản công chứng số 3739/HĐTC ngày 25/05/2011 tại Phòng Công chứng số 6 thành phố Hà Nội và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 26/05/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đan Phượng. Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 268, tờ bản đồ số 01, cụm 1, xã Hạ Mỗ, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số sổ BA 956902, Sổ vào sổ cấp GCN: H 00520 do UBND huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội cấp ngày 13/08/2010. Chủ sử dụng/sở hữu: Ông Bùi Tất Q.

Khi khoản nợ đến hạn, ông Bùi Tất Q không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ dẫn đến hợp đồng tín dụng bị chuyển sang nợ quá hạn. Ông Bùi Tất Q không thực hiện đúng nội dung cam kết trong HĐTD số 0037/TDH-2011 ngày 27/05/2011 và các văn bản kèm theo, vi phạm quy định về trả nợ gốc và lãi vay tại Điều 4, Điều 5 của Hợp đồng tín dụng nêu trên.

Tính đến ngày 15/5/2014 ông Bùi Tất Q đã trả nợ Ngân hàng TMCP B số tiền như sau: Số tiền đã trả: Tiền gốc: 130.000.000 đồng; Tiền lãi: 143.614.998 đồng; Tổng cộng: 273.614.998 đồng.

Tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (26/10/2018), ông Bùi Tất Q còn nợ Ngân hàng TMCP B số tiền là: 1.372.144.913 đồng, trong đó: nợ gốc:

470.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 163.701.111 đồng; nợ lãi phạt lãi chậm trả: 211.217.552 đồng; nợ lãi quá hạn: 527.226.250 đồng.

Ngân hàng TMCP Bản V đã có nhiều biện pháp thông báo, nhắc nhở về nghĩa vụ trả nợ và nghĩa vụ thế chấp của ông Bùi Tất Q, tuy nhiên món vay chưa được giải quyết dứt điểm. Số tiền Ngân hàng cho ông Q vay đến nay chưa thu hồi được đã ảnh hưởng lớn đến hoạt động kinh doanh cũng như uy tín của Ngân hàng.

Nay ngân hàng xin rút yêu cầu nợ lãi phạt lãi chưa thanh toán là 211.217.552 đồng. Đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Yêu cầu Ông Bùi Tất Q thanh toán cho Ngân hàng số tiền: 1.160.927.361 đồng (*Một tỷ một trăm sáu mươi triệu, chín trăm hai bảy nghìn, ba trăm sáu mươi một đồng*), bao gồm: nợ gốc: 470.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 163.701.111 đồng; nợ lãi quá hạn: 527.226.250 đồng và số tiền lãi phát sinh tính từ ngày 27/10/2018 cho đến khi ông Bùi Tất Q tất toán khoản nợ theo HĐTD số 0037/TDH-2011 ngày 27/05/2011. Trong trường hợp ông Bùi Tất Q không thanh toán được khoản nợ của hợp đồng tín dụng số: 0037/TDH-2011 ngày 27/05/2011 cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản đảm bảo của khoản nợ nêu trên theo Hợp đồng thế chấp tài sản công chứng số 3739/HĐTC ngày 25/05/2011 tại Phòng Công chứng số 6 thành phố Hà Nội để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Trong trường hợp số tiền phát mại tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ, ông Bùi Tất Q vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán hết số nợ còn lại cho Ngân hàng.

- *Bị đơn ông Bùi Tất Q*: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng bị đơn đều không hợp tác, không ghi bản tự khai, không có bản trình bày ý kiến gửi Tòa án. Sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử Tòa án nhận được bản tự khai đề ngày 26/7/2018 trình bày: Năm 1998 ông cùng bà Đinh Thị M kết hôn, đến năm 2010 vợ chồng được gia đình tặng cho 180 m² đất tại thửa số 268, tờ bản đồ số 1, cụm 1, xã Hạ Mỗ, huyện Đan Phượng đứng tên Bùi Tất Q, trước đó năm 2004 vợ chồng đã xây dựng 01 ngôi nhà trên diện tích đất này. Năm 2011 vì cần một khoản tiền mua ô tô nên đã tự ý mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay 600.000.000 đồng mà không bàn bạc, thống nhất với vợ. Tại phiên tòa ông Q nhất trí với phần trình bày của nguyên đơn về ký kết hợp đồng tín dụng và thống nhất số nợ còn nợ ngân hàng. Nay được biết việc tự ý định đoạt tài sản chung của vợ chồng mà không cho vợ biết là trái quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo vô hiệu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng những người liên quan đều không hợp tác, không ghi bản tự khai, không có bản trình bày ý kiến gửi Tòa án. Do vậy, Tòa án không ghi được lời khai của họ. Sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử Tòa án nhận được bản tự khai đề ngày 26/7/2018 của bà Nguyễn Thị M và Đinh Thị M đều cho rằng hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay tiền giữa Ngân hàng với ông Bùi Tất Q là

không đúng pháp luật, vì đó là tài sản chung của vợ chồng ông Q, bà M. Việc ông Q tự ý một mình dùng tài sản chung của vợ chồng đi thế chấp làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà M. Do đó, đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo vô hiệu.

- Người được người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ủy quyền:

Ông Phạm Đức H là người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị M trình bày: Ông Q, bà M kết hôn năm 1998 là hôn nhân hợp pháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mặc dù chỉ đứng tên một mình ông Q, xong thửa đất này được mẹ ông Q tặng cho chung hai vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân, theo luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 xác định đây là tài sản chung của vợ chồng ông Q, bà M, việc ông Q dùng tài sản chung của vợ chồng để thế chấp tài sản đảm bảo là vượt quá thẩm quyền của mình. Vì xác định là tài sản chung nên phải có sự đồng ý của đồng sở hữu thì hợp đồng mới có giá trị. Do đó, hợp đồng thế chấp tài sản công chứng số 3739/HĐTC ngày 25/05/2011 giữa Ngân hàng với ông Bùi Tất Q là giao dịch vô hiệu.

Bà Đinh Thị Thu H là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M trình bày: Quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị M tặng cho chung hai vợ chồng ông Q, bà M. Nay ông quân tự ý dùng quyền sử dụng thửa đất này để thế chấp vay ngân hàng, nên khi phát mại tài sản chỉ được phát mại một nửa diện tích đất đã thế chấp, đối với phần ngôi nhà cấp 04 lợp ngói của bà M đang sử dụng trên phần đất đã được cấp cho ông Q, bà M, khi phát mại tài sản cần đảm bảo kết cấu phần còn lại của ngôi nhà và đảm bảo quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng của chủ sở hữu theo tinh thần của án lệ số 11/2017/AL.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như đã trình bày nêu trên; bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên ý kiến như trên.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của ng-ời tiến hành tố tụng và ng-ời tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến tr-ớc thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Quan điểm giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B, buộc ông Bùi Tất Q phải trả cho Ngân hàng số tiền là: 1.160.927.361 đồng, trong đó, nợ gốc: 470.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 163.701.111 đồng; nợ lãi quá hạn: 527.226.250 đồng; Kể từ ngày 27/10/2018 ông Bùi Tất Q còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp ông Bùi Tất Q không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 268, tờ bản đồ số 01, diện tích 180 m² tại Cụm 1, xã Hạ Mỗ, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội. Tài sản đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản, số công chứng 3739/HĐTC ngày 25/5/2011 tại Phòng Công chứng số 6 Thành phố Hà Nội và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 26/5/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đan Phượng; Đình chỉ giải quyết yêu cầu số tiền lãi phạt lãi do Ngân hàng rút yêu cầu; ông Bùi Tất Q phải chịu án phí dân sự

sơ thẩm.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Ngày 27/5/2011, ông Bùi Tất Q ký Hợp đồng tín dụng số 0037/TDH-2011 vay Ngân hàng TMCP G (nay là: Ngân hàng TMCP B) số tiền là: 600 triệu đồng; thời hạn vay 60 tháng; lãi suất trong hạn 24%/năm; lãi suất phạt quá hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi bằng 150% lãi suất trong hạn; mục đích thanh toán tiền mua xe ô tô. Do ông Bùi Tất Q không trả được nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng nên Ngân hàng TMCP B khởi kiện đòi nợ, xác định đây là quan hệ pháp luật dân sự về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” được quy định tại khoản 1 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu điều tra và đương sự xuất trình, xác định ông Bùi Tất Q có ký kết Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP G (nay là: Ngân hàng TMCP B). Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng đến ngày 15/5/2014, ông Bùi Tất Q đã trả nợ Ngân hàng số tiền gốc và lãi tổng cộng là 273.614.998 đồng. Sau đó ông Q không trả nợ tiền gốc và tiền lãi theo đúng thỏa thuận qui định trong hợp đồng tín dụng được hai bên ký kết.

Về khoản tiền nợ gốc: Quá trình thực hiện hợp đồng ông Bùi Tất Q mới trả số tiền nợ gốc cho Ngân hàng là 130.000.000 đồng, số tiền gốc còn lại 470.000.000 đồng.

Về khoản tiền lãi: Tại Hợp đồng tín dụng cũng như giấy nhận nợ, hai bên thỏa thuận thời hạn vay 60 tháng; lãi suất trong hạn 24%/năm; lãi suất phạt quá hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi bằng 150% lãi suất trong hạn; Quá trình vay, ông Q đã thanh toán được cho Ngân hàng một phần lãi theo thỏa thuận. Tính đến trước ngày xét xử sơ thẩm (26/10/2018) ông Q còn nợ lãi trong hạn là 163.701.111 đồng và nợ lãi quá hạn là 527.226.250 đồng.

Xác định hợp đồng tín dụng là hợp pháp, có hiệu lực pháp lý, bên vay đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do vậy, Ngân hàng TMCP B khởi kiện yêu cầu ông Bùi Tất Q phải trả số tiền gốc còn lại và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng là có căn cứ, phù hợp với cam kết, thỏa thuận ghi trong hợp đồng và phù hợp với các quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Ông Bùi Tất Q vay tiền trong thời kỳ hôn nhân với bà Đinh Thị M. Tuy nhiên, do ông Q không bàn bạc và tự ý quyết định sử dụng số tiền này với bà M, nên ông Q phải chịu trách nhiệm cá nhân đối với khoản nợ này của Ngân hàng.

[3]. Đối với yêu cầu trả nợ lãi phạt lãi số tiền 211.217.552 đồng, tại phiên tòa Ngân hàng đã có đơn rút yêu cầu đối với khoản tiền này, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4]. Về yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo trong trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ: Để đảm bảo cho khoản nợ vay Ngân hàng ông Bùi Tất Q đã dùng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là thửa đất số 268, tờ bản đồ số 01, diện tích 180 m² tại Cụm 1, xã Hạ Mỗ, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội theo “Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất” số sổ BA 956902, sổ vào sổ cấp GCN: H00520 do UBND huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội cấp ngày 13/8/2010. Chủ sử dụng/sở hữu: Ông Bùi Tất Q. Tài sản đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản, số công chứng 3739/HĐTC ngày 25/5/2011 tại Phòng Công chứng số 6 Thành phố Hà Nội và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 26/5/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đan Phượng.

4.1. Về quyền sử dụng đất: Theo lời trình bày của ông Bùi Tất Q, bà Đinh Thị M và bà Nguyễn Thị M thì thửa đất số 268, tờ bản đồ số 01, diện tích 180 m² tại Cụm 1, xã Hạ Mỗ, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội, đứng tên ông Q có nguồn gốc là do bà M tặng cho chung vợ chồng ông Q, bà M. Tuy nhiên tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số sổ BA 956902, Sổ vào sổ cấp GCN: H 00520 do UBND huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội cấp ngày 13/08/2010. Chủ sử dụng ông Bùi Tất Q do Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Đan Phượng cung cấp thì tại biên bản họp gia đình về việc phân chia đất ngày 02/6/2010 thể hiện gia đình chia cho con trai Bùi Tất Q và sau đó bà Nguyễn Thị M đã lập hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 17/6/2010 cho ông Bùi Tất Q đều không có tên bà Đinh Thị M. Trên cơ sở này ngày 13/8/2010 ông Bùi Tất Q đã được UBND huyện Đan Phượng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 956902. Thời điểm làm thủ tục và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Đinh Thị M, ông Bùi Tất Q đang là vợ chồng và khi đó luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 đang có hiệu lực pháp luật quy định: “*Trong trường hợp tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu thì trong giấy chứng nhận quyền sở hữu phải ghi tên của cả hai vợ chồng*” và “*Tài sản riêng của vợ chồng gồm tài sản mà mỗi người có trước khi kết hôn; tài sản được thừa kế riêng, được tặng cho riêng trong thời kỳ hôn nhân...*”. Như vậy khẳng định chỉ có ông Bùi Tất Q có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 268, tờ bản đồ số 01, diện tích 180 m² tại Cụm 1, xã Hạ Mỗ, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

4.2. Về tài sản trên đất: Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/03/2018, do các đương sự không hợp tác nên chỉ xác định được trên phần diện tích đất đã thế chấp có xây dựng 01 ngôi nhà đổ trần mái bằng là tài sản chung của vợ chồng ông Q, bà M và có 01 phần ngôi nhà cấp 04 lợp ngói, bếp công trình phụ hiện do bà Nguyễn Thị M, anh Bùi Tất P, chị Nguyễn Thị P đang quản lý sử dụng.

Theo hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất (đã đăng ký) giữa Ngân hàng với ông Bùi Tất Q, tại điều 2 quy định: “... Mọi công trình, diện tích do bên vay đã xây dựng, cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp, đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này”. Như vậy, khi thế chấp tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, ông Bùi Tất Q đã thế chấp cả những tài sản gắn liền với đất. Xác định 01 ngôi nhà mái bằng đổ trần do vợ chồng ông Q, bà M xây dựng năm 2004 có trước thời điểm thế chấp tài sản là tài sản chung của vợ chồng. Bà M trình bày không biết chồng vay tiền của ngân hàng, vay để làm

gì, mà chỉ biết ông Q mua ô tô tải về để chở đất thuê, sử dụng được khoảng 3 tháng thì lại bán xe ô tô, việc mua bán như thế nào do ông Q quyết định, bà không biết. Tại biên bản định giá tài sản giữa Ngân hàng với bên thế chấp lập ngày 21/4/2011 ông Q, bà M tham gia và đều ký kết vào bên thế chấp bà Đinh Thị M biết và không có ý kiến gì. Đối với một phần ngôi nhà cấp 04 lợp ngói, bếp, công trình phụ hiện do bà M, anh P, chị P đang quản lý sử dụng. Theo lời trình bày của đương sự thì những tài sản này được hình thành và có trước thời điểm ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi tặng cho quyền sử dụng đất, bà M cùng các thành viên trong gia đình cũng biết và mặc nhiên thừa nhận phần tài sản này trên phần đất đã được cho ông Q.

Theo những phân tích ở trên có đủ căn cứ để xác định ông Bùi Tất Q là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 268, tờ bản đồ số 01, diện tích 180 m² tại Cụm 1, xã Hạ Mỗ, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội. Ông Q đã thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Gia Định (nay là ngân hàng TMCP Bản Việt) để đảm bảo cho khoản vay 600.000.000 đồng theo đúng các quy định của pháp luật về thế chấp, đăng ký thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay của ông Q. Do vậy, hợp đồng công chứng số 3739/HĐTC ngày 25/5/2011 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Gia Định (nay là ngân hàng TMCP Bản Việt) với ông Bùi Tất Q là có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông Bùi Tất Q không trả được số nợ trên thì Ngân hàng TMCP Bản Việt có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại thửa đất số 268, tờ bản đồ số 01, diện tích 180 m² tại Cụm 1, xã Hạ Mỗ, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Q đối với Ngân hàng. Khi phát mại tài sản thế chấp dành cho chủ sở hữu quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu nhận chuyển nhượng.

Kể từ ngày 27/10/2018, ông Bùi Tất Q còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này (lãi suất sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay)

Khi ông Bùi Tất Q thanh toán xong khoản nợ thì Ngân hàng TMCP Bản Việt phải trả lại cho ông Q các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất, tài sản thế chấp các bên đã ghi nhận trong Hợp đồng thế chấp.

[3]. Về án phí: Ngân hàng TMCP Bản Việt được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Bùi Tất Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 91, 95 Luật tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 342, 355, 471, 474, 715, 717, 718, 719, 720, 721 Bộ luật dân sự năm 2005; Án Lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất; Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử

dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp; Điều 26, 147, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Bản Việt đối với ông Bùi Tất Q.

2. Buộc ông Bùi Tất Q phải trả cho Ngân hàng TMCP Bản Việt theo hợp đồng tín dụng tín dụng số 0037/TDH-2011, ngày 27/5/2011 với số tiền (tạm tính đến ngày 26/10/2018) là: 1.160.927.361 đồng (*Một tỷ một trăm sáu mươi triệu, chín trăm hai bảy nghìn, ba trăm sáu mươi đồng*), bao gồm:

- Nợ gốc: 470.000.000 đồng;
- Nợ lãi trong hạn: 163.701.111 đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 527.226.250 đồng;

Kể từ ngày 27/10/2018 ông Bùi Tất Q còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, 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).

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Bản Việt đối với ông Bùi Tất Q về yêu cầu trả tiền nợ lãi phạt lãi chậm trả.

4. Trường hợp ông Bùi Tất Q không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP Bản Việt thì Ngân hàng có quyền đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 268, tờ bản đồ số 01, diện tích 180 m² tại Cụm 1, xã Hạ Mỗ, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số sổ BA 956902, Sổ vào sổ cấp GCN: H 00520 do UBND huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội cấp ngày 13/08/2010. Chủ sử dụng/sở hữu: Ông Bùi Tất Q. Tài sản đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản, số công chứng 3739/HĐTC ngày 25/5/2011 tại Phòng Công chứng số 6 Thành phố Hà Nội và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 26/5/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đan Phượng.

Khi ông Bùi Tất Q thanh toán xong khoản nợ thì Ngân hàng TMCP Bản Việt phải trả lại cho ông Q các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất, tài sản thế chấp các bên đã ghi nhận trong Hợp đồng thế chấp.

5. Về án phí: Ông Bùi Tất Q phải chịu 46.827.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; Trả lại Ngân hàng TMCP Bản Việt 24.000.000 đồng (hai bốn triệu đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005775 ngày 14/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội.

6. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo về những vấn đề liên quan trực tiếp đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo qui định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định 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:

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

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

Trần Duy Hưng

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

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

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

Trần Duy Hưng

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA