

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN HÀ ĐÔNG
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 16 /2019/DS- ST
Ngày: 11/7/2019
V/v Tranh chấp hợp đồng tín
dụng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HÀ ĐÔNG

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đình Văn

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Thủy

Bà Nguyễn Thị Tiến

- Thư ký phiên tòa:

Bà Trần Thị Kim Hoa – Thư ký

Tòa án nhân dân quận Hà Đông.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Hà Đông tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Diệp Liên – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 7 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 28/2018/TLST- DS ngày 02 tháng 5 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2019/QĐXX-ST ngày 31 tháng 5 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 23/QĐHPT-DS ngày 21 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng; trụ sở: tầng 1-7 Toà nhà T, số 72 T, phường T, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D – Chủ tịch HĐQT; Đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Tuấn A – Phó Giám đốc Trung tâm pháp luật nhân hàng; Đại diện ủy quyền tham gia tố tụng: ông Nguyễn Duy L, sinh năm 1990 – Chuyên viên xử lý nợ, tầng L2B, nhà R6, KĐT R, số 72, đường N, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. có mặt

Bị đơn: Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1972 và ông Lê Văn L, sinh năm 1971; đều trú tại: số 263 ngõ 88, tổ 13 M, phường K, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. vắng mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Vũ C, sinh năm 1953; địa chỉ: thôn N, xã V, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. vắng mặt

2. Anh Nguyễn Vũ T, sinh năm 1977; chị Lưu Thị M, sinh năm 1979; cháu Nguyễn Thị T1, sinh năm 1999; cháu Nguyễn Vũ K, sinh năm 2001; Cùng địa chỉ: thôn N, xã V, huyện Đông Anh, 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, đại diện Nguyên đơn trình bày:

Theo Hợp đồng tín dụng số 1829571 ngày 11/9/2014 và (các) Khế ước nhận nợ, văn bản tín dụng kèm theo, bà Đỗ Thị H và chồng là ông Lê Văn L vay của Ngân hàng số tiền là **3.000.000.000 đồng** (bằng chữ: Ba tỷ đồng chẵn). Thời hạn vay theo Hợp đồng tín dụng số 1829571 ngày 11/9/2014 là 300 tháng. Mục đích vay: Hoàn vốn mua nhà tại thôn N, xã V, huyện Đông Anh, Hà Nội.

Lãi suất cho vay theo Khế ước nhận nợ số 1829571 ngày 12/9/2014 tại thời điểm giải ngân đầu tiên là 5%/năm, được cố định trong 06 tháng kể từ ngày giải ngân, mức lãi suất này sẽ được điều chỉnh kỳ tiếp theo vào ngày 12/03/2015, điều chỉnh sau đó vào ngày 01/04/2015 và điều chỉnh định kỳ 03 tháng /01 lần, vào các ngày 01/01, 01/04, 01/7, 01/10 hàng năm, Mức điều chỉnh bằng : Lãi suất bán vốn của Bên ngân hàng tương ứng với kỳ hạn của Hợp đồng vay tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 4,25%/năm. Nếu biểu lãi suất bán vốn không có kỳ hạn tương ứng với kỳ hạn vay thì áp dụng hạn nhỏ hơn gần nhất. Lãi suất bán vốn là mức lãi suất do Hội sở chính của Bên Ngân hàng xác định từng thời kỳ. (Khoản 5 Điều 1 Khế ước nhận nợ số 1829571 ngày 12/09/2014). Lãi suất quá hạn = 150% lãi suất trong hạn (Khoản 4 điều 2 HĐTD). Khoản nợ lãi quá hạn sẽ phải chịu tiền phạt chậm trả, số tiền phạt chậm trả được tính theo công thức sau: số tiền lãi chậm trả (x) số ngày chậm trả (x) 150% lãi suất cho vay trong hạn đang áp dụng tại thời điểm quá hạn / 30 (nếu lãi suất tính theo tháng), 360 (nếu lãi suất tính theo năm) (Khoản 3 điều 7 HĐTD).

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: thửa đất số 29, tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại thôn N, xã V, huyện Đông Anh, 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: BO 442014, Số vào sổ cấp GCN: CH.0014.2013/1756.QĐ-UBND.2013 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 19/06/2013 đăng ký sang tên ông Lê Văn L và bà Đỗ Thị H ngày 26/08/2014) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 3177/2014; quyền số 03/2014 ngày 11/09/2014.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, bà Đỗ Thị H và chồng là ông Lê Văn L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần tạo điều kiện để khách hàng thực hiện đúng hợp đồng nhưng tới thời điểm hiện tại khách hàng vẫn chưa thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng. Tính đến ngày **11/07/2019**, bà Đỗ Thị H và chồng là ông Lê Văn L đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền là: **244.349.374 đồng** (Trong đó: Nợ gốc 80.000.000 đồng; và Nợ lãi

và Phạt chậm trả (nếu có): 164.349.374 đồng).

Dư nợ tạm tính đến ngày **11/07/2019** của bà H, ông L đối với Ngân hàng là:

Nợ gốc	:	2.920.000.000	đồng
Dư nợ lãi trước thời điểm chuyển quá hạn	:	29.676.018	đồng
Dư nợ lãi sau thời điểm chuyển quá hạn	:	2.276.176.513	Đồng
Phạt chậm trả	:	965.481.224	đồng
Tổng cộng	:	6.191.333.755	đồng

(Bằng chữ: Sáu tỷ một trăm chín mươi một triệu ba trăm ba mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi lăm đồng)

Ngân hàng đề nghị Tòa án buộc bà Đỗ Thị H và ông Lê Văn L phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi và các khoản phát sinh liên quan theo các Hợp đồng tín dụng số: 1829571 ngày 11/9/2014 và các Khế ước nhận nợ, văn bản tín dụng kèm theo; tính đến ngày 11/07/2019, khoản tiền này là: 5.225.852.531 đồng (Năm tỷ hai trăm hai mươi lăm triệu tám trăm năm mươi hai nghìn năm trăm ba mươi một đồng), trong đó gồm: Nợ gốc: 2.920.000.000 đồng, Nợ lãi: 2.305.852.531 đồng)

Yêu cầu Tòa án tuyên bà Đỗ Thị H và ông Lê Văn L tiếp tục phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến bà Đỗ Thị H và ông Lê Văn L thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

Yêu cầu Tòa án tuyên trong bản án Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản của bà Đỗ Thị H và ông Lê Văn L để thu hồi nợ cho Ngân hàng, cụ thể như sau:

Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tại địa chỉ Thôn N, xã V, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 28, số GCN:BO 442014 thuộc quyền sở hữu/sử dụng của bà Đỗ Thị H và ông Lê Văn L, tài sản này đã được thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng Thế chấp số 3177/2014 ký ngày 11/09/2014 (Bao gồm cả các phụ lục, các văn bản sửa đổi, bổ sung và các văn bản liên quan của Hợp đồng thế chấp này) tại văn Phòng công chứng Kinh Đô, TP. Hà Nội và đăng ký giao dịch đảm bảo theo qui định pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu buộc bà Đỗ Thị H và ông Lê Văn L phải thanh toán cho Ngân hàng khoản tiền phạt chậm trả lãi là 965.481.224 đồng.

Bị đơn là bà Đỗ Thị H và ông Lê Văn L có hộ khẩu thường trú tại số 263 ngõ 88, tổ 13 M, phường K, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, trong quá trình giải quyết vụ án đã không còn cư trú tại địa chỉ trên nhưng không thông báo địa chỉ mới, không đến Tòa án làm việc, không có lời khai, tài liệu chứng cứ về việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu thanh toán hợp đồng tín dụng và thực hiện biện pháp bảo đảm.

Người liên quan là ông Nguyễn Vũ C có lời khai giao dịch giữa ông với bà Đỗ Thị H chỉ là quan hệ vay nợ, không có việc ông chuyển nhượng quyền sử

dụng đất cho chị Đỗ Thị H nhưng sau đó không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh, từ chối nhận các văn bản tố tụng và không đến tòa án làm việc.

Anh Nguyễn Vũ T và chị Lưu Thị M trình bày: Vợ chồng anh được ông Nguyễn Vũ C cho sử dụng một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 28. Anh chị đã xây nhà 2 tầng 1 tum từ năm 2010, diện tích sàn tầng 1 là 63m²; việc bố anh cho sử dụng đất không có văn bản, giấy tờ gì. Theo anh biết ông Nguyễn Vũ C có thể chấp sổ đỏ quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị H vào năm 2014 để vay 400.000.000đồng chứ không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Đỗ Thị H, ông Lê Văn L như Ngân hàng thông báo. Đề nghị tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi của vợ chồng anh chị.

Ngày 16/10/2018, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại Thôn N, xã V, huyện Đông Anh, 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: BO 442014, Sổ vào sổ cấp GCN: CH.00014.2013/1756.QĐ-UBND.2013 do UBND huyện Đông Anh cấp cho ông Nguyễn Vũ C ngày 19/06/2013; đăng ký sang tên ông Lê Văn L và bà Đỗ Thị H ngày 26/08/2014. Hiện trạng thửa đất phù hợp với Giấy chứng nhận, trên đất có 01 nhà cấp 4 do ông Nguyễn Vũ C đang sử dụng; 01 nhà 2 tầng 1 tum do vợ chồng anh T, chị M và các con là cháu T1, cháu K sử dụng.

Tòa án đã tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hồ sơ đăng ký biến động chuyển dịch sang tên giữa ông Nguyễn Vũ C với bà Đỗ Thị H và ông Lê Văn L lưu giữ tại Văn phòng công chứng Hưng Vượng và Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Đông Anh. Hồ sơ thể hiện ngày 15/8/2014, ông Nguyễn Vũ C ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Lê Văn L, bà Đỗ Thị H tại Văn phòng công chứng Hưng Vượng. Các bên đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất và được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Đông Anh xác nhận sang tên ông Lê Văn L và bà Đỗ Thị H ngày 26/08/2014.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hà Đông phát biểu: Việc thụ lý, giải quyết vụ án được Thẩm phán thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tiến hành đúng thủ tục tố tụng; nguyên đơn chấp hành nghiêm chỉnh quy định pháp luật; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, không tham gia tố tụng tại phiên tòa, không chấp hành pháp luật tố tụng.

Yêu cầu khởi kiện là có căn cứ nên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn phải thanh toán trả nguyên đơn toàn bộ số tiền nợ gốc và nợ lãi (lãi trong hạn, lãi quá hạn tính trên nợ gốc) theo hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết. Trường hợp bị đơn không trả được nợ thì nguyên đơn có quyền đề nghị cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Chấp nhận yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán cho Ngân hàng khoản tiền phạt chậm trả lãi là 965.481.224 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ được thẩm tra công khai tại phiên toà Hội đồng xét xử xét thấy:

Về tố tụng: Tranh chấp trong vụ án là quan hệ tranh chấp dân sự. Theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hà Đông.

Bị đơn là bà Đỗ Thị H và ông Lê Văn L đi khỏi nơi cư trú nhưng không thông báo địa chỉ mới thuộc trường hợp cố tình giấu địa chỉ. Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, do đó vụ án được đưa ra xét xử theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[1] Bà Đỗ Thị H và chồng là ông Lê Văn L vay của Ngân hàng số tiền là **3.000.000.000 đồng** (bằng chữ: Ba tỷ đồng chẵn) theo Hợp đồng tín dụng số 1829571 ngày 11/9/2014 và Khế ước nhận nợ 1829571 ngày 12/9/2014; thời hạn vay là 300 tháng; mục đích vay: Hoàn vốn mua nhà tại thôn N, xã V, huyện Đông Anh, Hà Nội; Lãi suất 5%/năm, được cố định trong 06 tháng kể từ ngày giải ngân, mức lãi suất này sẽ được điều chỉnh kỳ tiếp theo vào ngày 12/03/2015, điều chỉnh sau đó vào ngày 01/04/2015 và điều chỉnh định kỳ 03 tháng /01 lần, vào các ngày 01/01, 01/04, 01/7, 01/10 hàng năm, mức điều chỉnh bằng : Lãi suất bán vốn của Bên ngân hàng tương ứng với kỳ hạn của Hợp đồng vay tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 4,25%/năm. Nếu biểu lãi suất bán vốn không có kỳ hạn tương ứng với kỳ hạn vay thì áp dụng hạn nhỏ hơn gần nhất. Lãi suất bán vốn là mức lãi suất do Hội sở chính của Bên Ngân hàng xác định từng thời kỳ. Lãi suất quá hạn = 150% lãi suất trong hạn.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Đỗ Thị H và ông Lê Văn L vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tính đến ngày 11/07/2019, bà Đỗ Thị H và ông Lê Văn L còn nợ Ngân hàng là: 5.225.852.531 đồng (trong đó nợ gốc 2.920.000.000 đồng; lãi trong hạn: 29.676.018 đồng; lãi quá hạn: 2.276.176.513 đồng)

Tại phiên tòa, đại diện ngân hàng đã xuất trình bản tính gốc, lãi đến thời điểm xét xử và rút yêu cầu tính phạt chậm trả lãi đối với khoản vay của hợp đồng.

Hội đồng xét xử nhận định: Việc rút yêu cầu tính phạt chậm trả lãi của nguyên đơn là tự nguyện và phù hợp quy định pháp luật nên được chấp nhận. Hợp đồng tín dụng được các bên ký kết theo đúng quy định pháp luật, việc tính lãi trong hạn, quá hạn trên nợ gốc như yêu cầu của nguyên đơn đối với bà Đỗ Thị H và ông Lê Văn L phù hợp quy định pháp luật, phù hợp với hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ, thỏa thuận đã ký kết giữa Ngân hàng với bà Đỗ Thị H và ông Lê Văn L nên được chấp nhận.

[2] Tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của ông Lê Văn L, bà Đỗ Thị H là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại Thôn N, xã V, huyện Đông Anh, 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: BO 442014, Sổ vào sổ cấp GCN: CH.00014.2013/1756.QĐ-UBND.2013 do UBND huyện Đông Anh cấp cho ông Nguyễn Vũ C ngày 19/06/2013; đăng ký sang tên ông Lê Văn L và bà Đỗ Thị H ngày 26/08/2014; do ông Lê Văn L và bà Đỗ Thị H thế chấp theo Hợp đồng Thế chấp số 3177/2014 ký ngày 11/09/2014 tại văn Phòng công chứng Kinh Đô, TP. Hà Nội. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật nên có hiệu lực.

Đối với các tài sản gắn liền với đất, theo lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là nhà cấp 4 và nhà 2 tầng 1 tum được xây dựng trước năm 2013 là thời điểm ông Nguyễn Vũ C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh. Những tài sản này không được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tại thời điểm thế chấp, bà Đỗ Thị H và ông Lê Văn L cam kết các tài sản trên đất tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại Thôn N, xã V, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cũng thuộc tài sản thế chấp.

Mặt khác, sau khi biết được việc bà Đỗ Thị H và ông Lê Văn L thế chấp toàn bộ nhà đất, ông Nguyễn Vũ C và vợ chồng anh Nguyễn Vũ T chị Lưu Thị M không có ý kiến phản đối, khiếu nại liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như tài sản gắn liền với đất gửi đến Ngân hàng hay cơ quan có thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Vũ C không có mặt theo giấy triệu tập của tòa án, không thực hiện các yêu cầu cung cấp lời khai, tài liệu chứng cứ liên quan đến quyền lợi về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại Thôn N, xã V, huyện Đông Anh, 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: BO 442014, Sổ vào sổ cấp GCN: CH.00014.2013/1756.QĐ-UBND.2013 do UBND huyện Đông Anh cấp cho ông Nguyễn Vũ C ngày 19/06/2013; đăng ký sang tên ông Lê Văn L và bà Đỗ Thị H ngày 26/08/2014, do ông Lê Văn L và bà Đỗ Thị H thế chấp theo Hợp đồng Thế chấp số 3177/2014 ký ngày 11/09/2014 tại văn Phòng công chứng Kinh Đô, TP. Hà Nội theo qui định pháp luật để thu hồi nợ trong trường hợp bà Đỗ Thị H và ông Lê Văn L không trả nợ hoặc trả không hết nợ cho Ngân hàng.

Ông Nguyễn Vũ C; vợ chồng anh Nguyễn Vũ T, chị Lưu Thị M và các con có quyền khởi kiện yêu cầu hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại đối với bà Đỗ Thị H và ông Lê Văn L liên quan đến quyền sử dụng đất,

tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại Thôn N, xã V, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội bằng vụ án khác.

Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải nộp tiền án phí.

Bị đơn là bà Đỗ Thị H và ông Lê Văn L phải nộp 113.225.408 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng khoản 2, 3 Điều 133, Điều 275, 295, 296, 299, 317, 318, 319, 323, 324, 325, 463, 466, 468, 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng: Khoản 2 Điều 91; Khoản 2, 4 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Áp dụng Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; 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 163;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016 của uỷ ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với bà Đỗ Thị H và ông Lê Văn L.

Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng rút yêu cầu tính phạt chậm trả lãi đối với bà Đỗ Thị H và ông Lê Văn L.

2. Buộc bà Đỗ Thị H và ông Lê Văn L phải thanh toán trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 11/7/2019 là 5.225.852.531 đồng (*Năm tỷ hai trăm hai mươi lăm triệu tám trăm năm mươi hai nghìn năm trăm ba mươi một đồng*), trong đó gồm: Nợ gốc: 2.920.000.000 đồng, Nợ lãi: 2.305.852.531 đồng).

Kể ngày 12/7/2019 bà Đỗ Thị H và ông Lê Văn L 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.

3. Trường hợp bà Đỗ Thị H và ông Lê Văn L không trả nợ hoặc trả không đủ số tiền nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm theo quy định pháp luật là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại Thôn N, xã V, huyện Đông Anh, 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: BO 442014, Sổ vào sổ cấp GCN: CH.00014.2013/1756.QĐ-UBND.2013 do UBND huyện Đông Anh cấp cho ông Nguyễn Vũ C ngày 19/06/2013; đăng ký sang tên ông Lê Văn L và bà Đỗ Thị H ngày 26/08/2014; do ông Lê Văn L và bà Đỗ Thị H thế chấp theo Hợp đồng Thế chấp số 3177/2014 ký ngày 11/09/2014 tại văn Phòng công chứng Kinh Đô, TP. Hà Nội để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

4. Trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì các cá nhân, doanh nghiệp sinh sống, hoạt động trên tài sản thế chấp dưới mọi hình thức phải chuyển dọn đi để đảm bảo việc thi hành án.

5. Trường hợp bà Đỗ Thị H và ông Lê Văn L trả được toàn bộ khoản nợ thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại giấy tờ nhà đất đã thế chấp và làm thủ tục giải chấp ngay theo quy định của pháp luật.

6. Trường hợp sau khi phát mại tài sản bảo đảm, số tiền phát mại không đủ thanh toán thì bà Đỗ Thị H và ông Lê Văn L phải có nghĩa vụ tiếp tục trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng cho đến khi thanh toán hết toàn bộ số tiền còn nợ.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản bảo đảm có giá trị lớn hơn số tiền bà Đỗ Thị H và ông Lê Văn L còn nợ ngân hàng thì số tiền còn lại sau khi thanh toán khoản vay được trả cho người thế chấp tài sản.

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.

7. Về án phí:

- Bà Đỗ Thị H và ông Lê Văn L phải nộp 113.225.408 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí 40.400.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001343 ngày 02/5/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hà Đông.

8. Án xử công khai sơ thẩm. Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc niêm yết bản án.

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

Nơi nhận:

- TAND TP Hà Nội;
- VKSND TP Hà Nội;
- VKSND quận Hà Đông;
- THADS quận Hà Đông;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VT.

Trần Đình Văn

