TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PT, TP HÀ NỘI** ----------	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:01/2020/KDTM-ST
Ngày: 12 - 03 - 2020
V/v Tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PT, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà*: Bà **Đặng Thị Bích Loan.**

- *Các Hội thẩm nhân dân*: Bà **Nguyễn Thị Chiểu**

Bà **Khuất Thị Luyến**

- *Thư ký phiên toà:* Ông **Khuất Tiến Phúc,** Thẩm tra viên Toà án nhân dân huyện PT, Thành phố Hà Nội.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện PT, Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:* Ông **Nguyễn Công Hòa -** Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 03 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện PT, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 03/2019/TLST-KDTM ngày 16 tháng 01 năm 2019 về việc Tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2020/QĐXXST- KDTM ngày 12 tháng 02 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2020/QĐST- KDTM ngày 26/02/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:***Ngân hàng TMCP QĐ**

Địa chỉ: Số 21 Cát Linh, phường Cát Linh, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

- Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Hữu Đức - Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị.

- Đại diện theo ủy quyền: Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP QĐ (Hợp đồng ủy quyền số 01/UQ.MB - MBAMC ngày 26/03/2018; Hợp đồng ủy quyền số 02/UQ.MB- MBAMC).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đình Luật; ông Lê Quốc Ninh - Tổng giám đốc.

- Người được ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Đào Thị Hồng Nhung; Chuyên viên xử lý nợ (Văn bản ủy quyền số 4319/UQ-MBAMC ngày 26/10/2018); Ông Lỗ Chí Anh Đức, Nguyễn Việt Anh, Nguyễn Hưng Thịnh đều là Chuyên viên xử lý nợ; (Văn bản ủy quyền số 1129/UQ-MBAMC ngày 09/03/2020); Ông Đức có mặt.

- Bị đơn: Chị **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1981; vắng mặt.

Địa chỉ: Cụm 8, xã LX, huyện PT, Thành phố Hà Nội.

Ủy quyền cho ông **Nguyễn Văn Kh**, sinh năm 1973; (giấy ủy quyền ngày 25/6/2019); có mặt.

Địa chỉ: Cụm 8, xã LX, huyện PT, Thành phố Hà Nội.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Nguyễn Đăng K, sinh năm 1986;

+ Phạm Thị Thanh T.

+ Cháu Nguyễn Kim N, sinh năm 2015, Nguyễn Kim N1, sinh năm 2018.

+ Anh Nguyễn Đăng L, sinh năm 1983;

+ Chị Nguyễn Thị H , sinh năm 1983;

+ Cháu Nguyễn Thanh Tr, sinh năm 2008; Cháu Nguyễn Thanh C, sinh năm 2012;

+ Anh Nguyễn Đăng T1, sinh năm 1990;

+ Chị Nguyễn Thị H1

+ Cháu Nguyễn Ngọc Thiên D, sinh năm 2016.

Cùng địa chỉ : Cụm 8, xã LX, huyện PT, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật cho cháu N và cháu N1 là Anh Nguyễn Đăng K(bố đẻ); Người đại diện theo pháp luật cho cháu Tr và cháu C là Anh Nguyễn Đăng L (bố đẻ); Người đại diện theo pháp luật cho cháu D là anh Nguyễn Đăng T1 (bố đẻ).

Anh L, chị H1, anh K, anh T đều vắng mặt và ủy quyền cho anh Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1973; địa chỉ: Cụm 8, xã LX, huyện PT, Thành phố Hà Nội (Theo Văn bản ủy quyền ngày 26/02/2020. Anh Kh có mặt. Chị T1, chị H vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các bản tự khai tại Tòa án, đại diện Ngân hàng TMCP, trình bày:

Ngày 17/03/2011,Ngân hàng TMCP QĐ - Chi nhánh Hai Bà Trưng và Chị Nguyễn Thị T ký kết Hợp đồng tín dụng số 26.11.065.839785.CNTD để vay số tiền 700.000.000đ; Mục đích thanh toán một phần tiền mua đất; Thời hạn vay: 84 tháng; Trả gốc vay: Trả nợ định kỳ: Bên vay phải trả gốc khoản vay định kỳ (01 tháng/kỳ) vào ngày 20 hàng tháng với số tiền nợ gốc phải trả trong 83 kỳ đầu là 8.300.000 VND/kỳ. Số tiền nợ gốc phải trả kỳ 84 là: 11.100.000 VND. Trả lãi vay: Tiền lãi sẽ được tính toán theo kỳ tính lãi nối tiếp nhau, mỗi kỳ tính lãi là 12 tháng. Kỳ thu lãi đầu tiên 20/08/2013; Lãi suất áp dụng là: lãi suất thả nổi: Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 19,8%/năm, biên độ lãi suất 5,9%/năm. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 01/07/2011. Cùng ngày Ngân hàng đã giải ngân số tiền 700.000.000đ cho Chị Nguyễn Thị T.

Phụ lục Hợp đồng tín dụng (về việc sửa đổi chi tiết các điều khoản của Hợp đồng tín dụng số 26.11.065.839785.TDCN ký ngày 17/03/2011; số 01) sửa đổi những nội dung cụ thể như sau:

Lãi suất áp dụng: Lãi suất tham chiếu (Lãi suất tiết kiệm 24 tháng, trả lãi cuối kỳ): 11,5%. Biên độ mới: 6,2%/năm.Lãi suất tại thời điểm điều chỉnh là 17,7%/năm. Lãi suất mới được áp dụng từ ngày: 20/08/2012; Tiền lãi sẽ được tính toán theo các kỳ tính lãi nối

tiếp nhau, mỗi kỳ tính lãi 12 tháng. Tiền lãi được thanh toán vào ngày 20 đầu tiên của kỳ tính lãi. Kỳ thu lãi đầu tiên: 20/08/2013.

Để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán khoản vay vay nêu trên, ngày 14/03/2011 Ngân hàng TMCP QĐ - Chi nhánh Hai Bà Trưng và Chị Nguyễn Thị T đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản. Hợp đồng này được công chứng viên Phòng Công chứng Hồng Hà chứng nhận ngày 14/03/2011 theo Hợp đồng thế chấp có số công chứng: 00478.2011/CCHH/HĐTC, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/03/2011 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện PT, thành phố Hà Nội theo đúng quy định của pháp luật.

Tài sản bảo đảm gồm:

Tài sản 1: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AQ 163752; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00945 do UBND huyện PT cấp ngày 09/12/2009 đứng tên người sử dụng đất bà Nguyễn Thị T, tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 2 tại xã LX, huyện PT, Thành phố Hà Nội, diện tích 183m^2.

Tài sản 2: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 764296; Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00194 do UBND huyện PT, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội) cấp ngày 16/06/2006 đứng tên chủ sử dụng đất hộ bà Nguyễn Thị T. Ngày 10/03/2011, Ủy ban nhân dân huyện PT thay đổi tên người sử dụng đất và đính chính lại là bà Nguyễn Thị T, tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 2 tại xã LX, huyện PT, Thành phố Hà Nội, diện tích 162m^2.

Quá trình thực hiện hợp đồng, chị T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, đôn đốc, yêu cầu chị T trả nợ, nhưng chị Tkhông thực hiện. Tính đến thời điểm ngày 15/10/2018, Chị Nguyễn Thị T mới trả được số tiền gốc là 105.161.148đ; tiền lãi 162.091.376đ; Tổng là 267.252.524đ.

Tính đến ngày 15/10/2018, chị Tcòn nợ Ngân hàng tổng số tiền 1.283.800.302đ; Trong đó: Nợ gốc 594.838.852đ; Lãi trong hạn 288.089.569; Lãi quá hạn 400.871.881đ.

Ngân hàng yêu cầu Chị Nguyễn Thị T phải trả số tiền trên và tiếp tục trả lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận quy định tại Hợp đồng tín dụng số 26.11.065.839785.TD, ngày 17/03/2011 và khế ước nhận nợ cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP QĐ .

Trong trường hợp chị T không trả được nợ, Ngân hàng yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, tài sản bảo đảm là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa số 78, tờ bản đồ số 2 tại xã LX, huyện PT, Thành phố Hà Nội, diện tích 183m^2.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa số 75, tờ bản đồ số 2 tại xã LX, huyện PT, Thành phố Hà Nội, diện tích 162m^2.

Trong trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán khoản nợ, Chị Nguyễn Thị T phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả số nợ còn lại cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay cho Ngân hàng TMCP QĐ.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày: Trong trường hợp chị T không trả được nợ cho Ngân hàng thì đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại

tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ, tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất tại Thửa số 78, tờ bản đồ số 2 tại xã LX, huyện PT, Thành phố Hà Nội, diện tích 183m^2 và Quyền sử dụng đất tại Thửa số 75, tờ bản đồ số 2 tại xã LX, huyện PT, Thành phố Hà Nội, diện tích 162m^2, đều thuộc quyền sở hữu của Chị Nguyễn Thị T đã được UBND huyện PT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với phần tài sản trên đất do chị T không chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất không thuộc sở hữu của chị Tnên sau khi tiến hành kê biên, phát mại tài sản, Ngân hàng sẽ hoàn trả phần giá trị tương ứng với tài sản trên đất cho chủ sở hữu tài sản theo giá cả phù hợp quy định của Nhà nước.

+ Bị đơn, Chị Nguyễn Thị T trình bày: Do nhu cầu cần vốn để kinh doanh nội thất nên vào ngày 17/3/2011 chị ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP QĐ , chi nhánh Hai Bà Trưng để vay số tiền là 700.000.000đ. Chị đã được Ngân hàng giải ngân đủ số tiền 700.000.000đ. Về thời hạn vay, lãi suất vay và mục đích vay như đơn khởi kiện của Ngân hàng và theo Hợp đồng tín dụng là đúng. Tại Hợp đồng tín dụng ghi mục đích vay vốn: Thanh toán một phần tiền mua đất, thực tế để chị đầu tư vào việc lấy địa điểm kinh doanh mặt hàng nội thất.

Để đảm bảo cho khoản vay này, ngày 14/3/2011 chị ký Hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 2, diện tích 183m^2, và thửa đất số 75, tờ bản đồ số 2, diện tích 162m^2 . Hai thửa đất này đều ở tại địa chỉ Cụm 8, xã LX, huyện PT, Thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp này được công chứng tại Phòng công chứng Hồng Hà có địa chỉ tại quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Nguồn gốc 2 thửa đất mà chị thế chấp cho Ngân hàng là của bố mẹ chị, do bố mẹ chị chết sớm, 3 người em trai của chị còn nhỏ nên thời điểm kê khai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị tự kê khai và được UBND huyện PT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đấ đứng tên chủ sử dụng đất là chị. Cụ thể:

+ Tại thửa đất số 78, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 163752; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng dất: H00945 do UNBND huyện PT cấp ngày 09/12/2009 đứng tên Nguyễn Thị T.

+ Tại thửa đất số 75, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 764296; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng dất: H00194 do UNBND huyện PT cấp ngày 16/6/2006 đứng tên hộ Nguyễn Thị T. Ngày 10/3/2011, được UBND huyện PT thay đổi đính chính lại, xác nhận thửa đất trên thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị T.

Về việc chị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên, trước đây em trai chị là Nguyễn Đăng K có đơn và có ý kiến về việc không đồng ý, nhưng đến nay anh K đã rút đơn không yêu cầu gì nữa. Đối với các em ruột còn lại là Nguyễn Đăng L, Nguyễn Đăng T1 đều không ai có ý kiến gì.

Tại thời điểm chị ký hợp đồng thế chấp 2 thửa đất trên cho Ngân hàng thì trên thửa đất số 78, diện tích 183m^2 có một xưởng (khung bằng sắt, mái lợp tôn) sử dụng để sản xuất đồ gỗ công nghiệp và khoảng 3m tường bao xây bằng đá Ba Vanh. Tài sản này là của em chị là Nguyễn Đăng L làm và sử dụng sản xuất nên không có ai sinh sống trên thửa đất này. Kể từ khi thế chấp đến nay trên thửa đất này không phát triển thêm tài sản.

Đối với thửa đất số 75, diện tích 162m^2 tại thời điểm thế chấp cho Ngân hàng, trên thửa đất này có một nhà cấp 4 và một xưởng sản xuất đồ gỗ công nghiệp. Đến năm 2018

gia đình chị phá bỏ nhà cấp 4 và xưởng để xây mới một ngôi nhà 2 tầng và công trình vệ sinh và một cây hương. Ngoài ra, không còn tài sản gì khác. Toàn bộ tài sản này do em chị là Nguyễn Đăng L xây. Hiện nay, trên đất nhà này có chị cùng gia đình các em chị gồm: Vợ chồng em trai là Nguyễn Đăng T1, em dâu là Nguyễn Thị H (vợ T1) cùng con gái là Nguyễn Ngọc Thiên D, sinh năm 2016; Em trai là Nguyễn Đăng L, em dâu Nguyễn Thị H (vợ L), cùng các con là Cháu Nguyễn Thanh Tr, sinh năm 2008, cháu Nguyễn Thanh C, sinh năm 2012; Em trai Nguyễn Đăng K, em dâu Phạm Thị Thanh T (vợ K), các con gồm Cháu Nguyễn Kim N, sinh năm 2015, Nguyễn Kim N1, sinh năm 2018.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, chị mới trả được cho Ngân hàng tiền gốc 105.161.148đ, tiền lãi 162.091.376đ. Do làm ăn thua lỗ nên chị không trả được tiền lãi và tiền gốc cho Ngân hàng nữa, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc chị trả nợ bằng văn bản của Ngân hàng nhưng chị cũng không trả được.

Chính vì vậy Ngân hàng khởi kiện yêu cầu chị trả nợ số tiền gốc là 594.838.852đ và tiền lãi tính đến ngày 18/7/2019 gồm tiền lãi trong hạn 288.089.569đ, tiền lãi quá hạn 495.879.328đ. Chị đồng ý trả nợ cho Ngân hàng, nhưng đề nghị Ngân hàng cho chị được trả nợ dần và xem xét giảm tiền lãi.

Trường hợp chị không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì chị đồng ý để Ngân hàng yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng. Đối với tài sản là xưởng sản xuất đồ gỗ trên thửa đất số 78 thì chị không đồng ý xử lý phần tài sản này vì trong hợp đồng thế chấp chỉ thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất. Đối với tài sản là ngôi nhà 2 tầng xây dựng trên thửa đất số 75, do gia đình tôi xây dựng sau khi thế chấp cho Ngân hàng mà không được sự đồng ý của Ngân hàng thì gia đình tôi chấp nhận xử lý tài sản này.

+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

- Anh Nguyễn Đăng K trình bày: Bố mẹ anh sinh được 4 anh chị em gồm: Chị Nguyễn Thị T, Nguyễn Đăng L, Nguyễn Đăng T1 và anh là Nguyễn Đăng K. Do bố mẹ anh chết sớm nên toàn bộ diện tích đất mà bố mẹ anh để lại đều đứng tên Chị Nguyễn Thị T. Việc chị Tđược cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 2 diện tích 183m^2 và thửa đất số 75, tờ bản đồ số 2, diện tích 162m^2 cũng như việc chị T thế chấp 2 thửa đất này anh không biết nên anh đề nghị Tòa án xem xét giải quyết về việc chị Tđược cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như việc chị Tthế chấp quyền sử dụng đất cho ngân hàng.

Đến ngày 12/07/2019 Anh Nguyễn Đăng K rút đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Chị Nguyễn Thị T. Anh K đồng ý xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất để chị T trả nợ cho ngân hàng trong trường hợp chị T không trả được nợ.

- Anh Nguyễn Đăng L trình bày: Bố anh là Nguyễn Đăng Lít (chết năm 2002), mẹ anh là Phan Thị Minh (chết năm 1999). Bố mẹ anh sinh được 04 chị em gồm: Nguyễn Thị T, Nguyễn Đăng L, Nguyễn Đăng K, Nguyễn Đăng T1. Nguồn gốc thửa đất số 78 và thửa đất số 75 là của bố mẹ tôi, sau đó chị Tđược ấcp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chị T và chị Tthế chấp cho Ngân hàng để vay tiền như thế nào, tôi không biết. Số tiền chị T vay của Ngân hàng do chị T sử dụng, tôi không biết. Hiện nay, trên thửa đất số 78, diện tích 183m^2 có một xưởng (khung bằng sắt, mái lợp tôn) sử dụng để sản xuất đồ gỗ công nghiệp và khoảng 3m tường bao xây bằng đá Ba Vanh. Tài sản này của vợ chồng tôi

làm từ trước khi chị Tthế chấp đất để vay tiền Ngân hàng. Do xưởng này vợ chồng tôi làm để sử dụng sản xuất nên không có ai sinh sống trên thửa đất này. Đối với thửa đất số 75, diện tích 162m^2 tại thời điểm chị T thế chấp cho Ngân hàng, trên thửa đất này có một nhà cấp 4 và một xưởng sản xuất đồ gỗ công nghiệp. Đến năm 2018 tôi phá bỏ nhà cấp 4 và xưởng để xây một ngôi nhà 2 tầng, công trình vệ sinh và một cây hương. Ngoài ra, không còn tài sản gì khác. Toàn bộ tài sản này là của vợ chồng tôi xây dựng không có ai đóng góp công sức và tài sản gì. Hiện nay, trên đất nhà này có chị T cùng vợ anh là Nguyễn Thị H và các con là Nguyễn Thanh Tr, sinh năm 2008, cháu Nguyễn Thanh C, sinh năm 2012; Có vợ chồng em trai anh là Nguyễn Văn K, vợ là Phạm Thị Thanh Tiền cùng các con là Cháu Nguyễn Kim N, sinh năm 2015, Nguyễn Kim N1, sinh năm 2018 và có vợ chồng em trai là Nguyễn Đăng T1, Nguyễn Thị H cùng con gái là Nguyễn Ngọc Thiên D, sinh năm 2016. Tất cả đều đang sinh sống tại đất nhà này. Trường hợp chị T không trả được nợ cho Ngân hàng mà Ngân hàng yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng thì anh cũng đồng ý.

Vì điều kiện công việc vợ chồng anh không có thời gian đến Tòa án để giải quyết vụ án nên anh đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt vợ chồng anh và vợ chồng anh ủy quyền cho chị gái là Nguyễn Thị T có toàn quyền giải quyết và quyết định mọi vấn đề liên quan đến quyền lợi nghĩa vụ của vợ chồng anh.

+ Anh Nguyễn Văn Kh đại diện theo ủy quyền của bị đơn là Chị Nguyễn Thị T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm Anh Nguyễn Đăng L, Nguyễn Đăng K, Nguyễn Đăng T1, Nguyễn Thị H trình bày: Quan điểm của gia đình Chị Nguyễn Thị T đồng ý trả nợ tiền gốc cho Ngân hàng và đề nghị Ngân hàng miễn toàn bộ tiền lãi cho chị T. Trường hợp chị T không trả được tiền cho ngân hàng thì đồng ý để ngân hàng yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản là quyến sử dụng đất để trả nợ cho ngân hàng. Đối với toàn bộ tài sản trên đất đề nghị ngân hàng thanh toán trả cho gia đình chị T. Hiện nay, trên thửa đất mà chị Tthế chấp cho ngân hàng tại thửa số 78, diện tích 183m^2 có một nhà xưởng sản xuất đồ gỗ công nghiệp làm bằng sắt, mái lợp tôn và 3m tường bao xây bằng đá ba vanh là tài sản của vợ chồng Anh Nguyễn Đăng L, Chị Nguyễn Thị H (anh L là em trai chị T) làm từ trước khi chị T thế chấp cho ngân hàng. Đối với thửa đất số 75, diện tích 162m^2, trên đất có một nhà 02 tầng, công trình vệ sinh và một cây hương, là tài sản của vợ chồng anh L. Hiện nay trên thửa đất số 75 có một nhà 2 tầng và có chị T, anh L, chị H, anh K, anh T1, cháu N, cháu Ngọc, cháu Tr, cháu C, cháu D đang sinh sống.

Chị Phạm Thị Thanh T và chị Nguyễn Thị H (em dâu chị T) không có tài sản gì trên 2 thửa đất mà chị Tthế chấp cho ngân hàng và không sinh sống trên 2 thửa đất này.

Tại phiên tòa đại diệnNgân hàng TMCP Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề chị T phải trả toàn bộ số nợ gốc, nợ lãi tính đến ngày 15/10/2018 là 1.283.800.302đ; Trong đó tiền gốc là 594.838.852đ, tiền lãi trong hạn 288.089.569đ; tiền lãi quá hạn 400.871.881đ. Trường hợp chị T không trả được khoản nợ trên thì Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản là quyền sử dụng đất mà chị T đã thế chấp để thu hồi nợ. Đối với toàn bộ tài sản gắn liền với 02 thửa đất mà chị T thế chấp cho Ngân hàng thì khi tiến hành kê biên, phát mại tài sản, Ngân hàng sẽ hoàn trả phần giá trị tương ứng với tài sản trên đất cho chủ sở hữu tài sản là vợ chồng Anh Nguyễn Đăng L, Chị Nguyễn Thị H theo giá trị phù hợp quy định của Nhà nước. Nếu số tiền thu được từ việc bán tài sản đảm bảo không đủ để trả nợ thì chị T vẫn phải tiếp tục trả số tiền còn thiếu.

Ông Nguyễn Văn Kh tại phiên tòa đồng ý Chị Nguyễn Thị T phải trả nợ tiền gốc cho ngân hàng và đề nghị Ngân hàng miễn toàn bộ tiền lãi cho chị T. Trường hợp chị T không trả được nợ thì đồng ý phát mại tài sản là quyền sử dụng đất để trả nợ cho ngân hàng, đối với tài sản trên đất đề nghị ngân hàng thanh toán bằng tiền theo trị giá quy định của Nhà nước để trả cho vợ chồng anh L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện PT, tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước khi nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau: Về thời hiệu và thẩm quyền, Tòa án nhân dân huyện PT đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng thời hiệu và thẩm quyền. Thẩm phán xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, việc xác định tư cách người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, tống đạt văn bản tố tụng đảm bảo đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự, nguyên đơn chấp hành đúng các quy định của pháp luật, bị đơn không chấp hành các quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 280, 293, 351, 357 Bộ luật dân sự Điều 95 Luật tổ chức tín dụng; Luật đất đại; Nghị định số 163/2006; Nghị định số 11/2012 về đăng ký thế chấp tài sản là đất đai. Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Buộc Chị Nguyễn Thị T phải trả cho Ngân hàng TMCP QĐ số tiền tính đến ngày ngày 15/10/2018 là 1.283.800.302đ; Trong đó tiền gốc là 594.838.852đ, tiền lãi trong hạn 288.089.569đ; tiền lãi quá hạn 400.871.881đ. chị T phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn phát sinh theo lãi suất thỏa thuận quy định tại Hợp đồng hạn mức tín dụng cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp chị T không thanh toán toàn bộ khoản tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng TMCPQĐ có quyền yêu cầu Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Chị Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP QĐ .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra công khai tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện PT, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ngày 17/03/2011, Chị Nguyễn Thị T ký Hợp đồng tín dụng vay vốn của Ngân hàng TMCP QĐ - Chi nhánh Hai Bà Trưng. Do chị Tvi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện đòi nợ theo Hợp đồng tín dụng, Tòa án nhân dân huyện PT, Thành phố Hà Nội thụ lý vụ án là đúng quy định pháp luật.

Chị Phạm Thị Thanh T và chị Nguyễn Thị H đã được tống đạt giấy triệu tập phiên tòa hợp lệ hai lần nhưng không có mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự trên theo Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, Anh Nguyễn Đăng K có đơn yêu cầu độc lập được Tòa án chấp nhận nên ngày 13/5/2019 anh K nộp Biên lai tạm ứng án phí và Tòa án giải quyết vụ án theo trình tự tố tụng theo quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết, anh K rút đơn yêu cầu độc lập được Tòa án chấp nhận.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện củaNgân hàng TMCP QĐ:

[*2.1] Xét hợp đồng tín dụng*: Ngày 17/03/2011, Ngân hàng TMCP QĐ - Chi nhánh Hai Bà Trưng và Chị Nguyễn Thị T ký kết Hợp đồng tín dụng số 26.11.065.839785.CNTD để vay số tiền 700.000.000đ; Mục đích thanh toán một phần tiền mua đất; Thời hạn vay: 84 tháng; Trả gốc vay: Trả nợ định kỳ: Bên vay phải trả gốc khoản vay định kỳ (01 tháng/kỳ) vào ngày 20 hàng tháng với số tiền nợ gốc phải trả trong 83 kỳ đầu là 8.300.000 VND/kỳ. Số tiền nợ gốc phải trả kỳ 84 là: 11.100.000 VND. Trả lãi vay: Tiền lãi sẽ được tính toán theo kỳ tính lãi nối tiếp nhau, mỗi kỳ tính lãi là 12 tháng. Kỳ thu lãi đầu tiên 20/08/2013; Lãi suất áp dụng là: lãi suất thả nổi: Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 19,8%/năm, biên độ lãi suất 5,9%/năm. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 01/07/2011. Cùng ngày Ngân hàng đã giải ngân số tiền 700.000.000đ cho Chị Nguyễn Thị T**.**

Xét hợp đồng tín dụng đã được ký kết giữa Ngân hàng TMCP QĐ và Chị Nguyễn Thị T là hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực đối với các bên tham gia.

+ Về tiền nợ gốc: Quá trình thực hiện hợp đồng, chị T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, đôn đốc, yêu cầu chị T trả nợ, nhưng chị T không thực hiện. Tính đến thời điểm ngày 15/10/2018, Chị Nguyễn Thị T mới trả được số tiền gốc là 105.161.148đ. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu Chị Nguyễn Thị T thanh toán số tiền gốc còn nợ: 594.838.852đ.

+ Về tiền nợ lãi: Tính đến ngày 15/10/2018, tiền lãi trong hạn là 288.089.569; Lãi quá hạn là 400.871.881đ. Xét lãi suất trong hạn mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng và khế ước nhận nợ là mức lãi suất đã được điều chỉnh phù hợp với lãi suất quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tại các thời kỳ. Đối với lãi suất quá hạn, hai bên thỏa thuận bằng 150% lãi suất trong hạn, phù hợp với quy định tại Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005. Do Chị Nguyễn Thị T vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện, buộc bị đơn phải thanh toán toàn bộ tiền nợ gốc và tiền nợ lãi cho Ngân hàng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Cụ thể: Tính đến ngày 15/10/2018, chị Tcòn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là 594.838.852đ; Lãi trong hạn 288.089.569; Lãi quá hạn 400.871.881đ; Tổng cộng là: 1.283.800.302đ.

Chị Nguyễn Thị T phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên dư nợ gốc kể từ ngày 16/10/2018 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

[2.2] *Xét hợp đồng thế chấp*: Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, Chị Nguyễn Thị T đã thế chấp tài sản gồm:

+ Tài sản 1: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AQ 163752; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00945 do UBND huyện PT cấp ngày 09/12/2009 đứng tên người sử dụng đất bà Nguyễn Thị T, tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 2 tại xã LX, huyện PT, Thành phố Hà Nội, diện tích 183$m^{2.}$

+ **Tài sản 2**: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 764296; Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00194 do UBND huyện PT, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội) cấp ngày 16/06/2006 đứng tên chủ sử dụng đất hộ bà Nguyễn Thị T. Ngày 10/03/2011, Ủy ban nhân dân huyện PT thay đổi tên người sử dụng đất và đính chính lại là bà Nguyễn Thị T, tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 2 tại xã LX, huyện PT, Thành phố Hà Nội, diện tích 162m^2.

Xét thấy: Nguồn gốc hai thửa đất trên là của bố mẹ đẻ Chị Nguyễn Thị T là ông Nguyễn Đăng L (chết năm 2002) và bà Phan Thị M (chết năm 1999). Ông L và bà M sinh được 04 người con, chị T là con lớn trong gia đình nên thời gian ông L, bà M chết, chị T kê khai và được UBND huyện PT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Chị Nguyễn Thị T. Thời gian chị Tđược cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp đất để vay tiền của Ngân hàng MB không ai có ý kiến gì. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, anh Nguyễn Văn K có đơn yêu cầu Tòa án xem xét việc chị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với hai thửa đất trên. Tuy nhiên, sau đó anh Ký đã có đơn rút đơn không yêu cầu giải quyết nữa. Xét việc rút đơn của anh K là tự nguyện nên được Tòa án chấp nhận.

Xét Hợp đồng thế chấp tài sản đã được hai bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối, các chủ thể đều có đủ năng lực hành vi dân sự, các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, tài sản thế chấp được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phù hợp với quy định tại các Điều 322, 323, 343 Bộ luật dân sự. Điểm a, khoản 1 Điều 64; khoản 4 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Khoản 1 Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Điều 130 Luật Đất đai năm 2003.

Vì vậy, trường hợp Chị Nguyễn Thị T không trả đủ các khoản tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã ký kết với Ngân hàng TMCP QĐ thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Đối với các tài sản trên 2 thửa đất mà chị T thế chấp cho Ngân hàng, theo Biên bản thẩm định tài sản thì trên thửa đất số 78, diện tích 183m^2 có một nhà xưởng sản xuất đồ gỗ công nghiệp làm bằng sắt, mái lợp tôn và 3m tường bao xây bằng đá ba vanh; Trên thửa đất số 75, diện tích 162m^2 có một nhà 02 tầng, công trình vệ sinh và một cây hương là tài sản của vợ chồng anh Nguyễn Đăng L.

Tại phiên tòa, Ngân hàng TMCP QĐ tự nguyện chỉ kê biên, phát mại tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 75 và thửa đất số 78 mà chị T thế chấp, còn giá trị nhà ở và các tài sản gắn liền với hai thửa đất thì Ngân hàng thanh toán bằng tiền theo giá trị quy định của nhà nước cho vợ chồng anh L. Xét tự nguyện của Ngân hàng phù hợp với Hợp đồng thế chấp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Nếu số tiền thu được từ việc bán tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ thì Chị Nguyễn Thị T vẫn phải tiếp tục trả hết nợ cho Ngân hàng.

[3] Về án phí: Chị Nguyễn Thị T phải chịu án phí kinh doanh thương mai sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 293, 302, khoản 2 Điều 322, Điều 323, 342, 715, 721 Bộ luật dân sự năm 005. Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 227, Điều 147 Bộ luật tố dụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; 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; Điều 130 Luật Đất đai năm 2003.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện củaNgân hàng TMCP QĐ.

Buộc Chị Nguyễn Thị T phải trả choNgân hàng TMCP QĐ tổng số tiền tính đến ngày 15/10/2018 là: 1.283.800.302đ; trong đó nợ gốc là 594.838.852đ; nợ lãi trong hạn là 288.089.569 và nợ lãi quá hạn là: 400.871.881đồng

Kể từ ngày 16/10/2018, Chị Nguyễn Thị T còn phải chịu tiền lãi đối với số tiền nợ gốc chậm trả theo Hợp đồng tín dụng số 26.11.065.839785.CNTD ngày 17/03/2011 và khế ước nhận nợ số LD1107600390 ngày 17/03/2018 mà các bên đã ký kết, tương ứng với thời gian chậm trả.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Chị Nguyễn Thị T không thực hiện việc trả nợ hoặc trả không đủ số nợ trên thìNgân hàng TMCP QĐ có quyền yêu cầu Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật đối với tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng đất thửa đất số 78, diện tích 183m^2, tờ bản đồ số 2 tại xã LX, huyện PT, Thành phố Hà Nội. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 163752 ngày 09/12/2009; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00945 cho bà Nguyễn Thị T.

+ Quyền sử dụng đất thửa đất số 75, diện tích 162m^2, tờ bản đồ số 2 tại xã LX, huyện PT, Thành phố Hà Nội. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 764296 ngày 16/6/2006; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00194 cho bà Nguyễn Thị T.

Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng TMCP QĐ: Khi kê biên, phát mại tài sản là quyền sử dụng đất thì tài sản gắn liền với thửa đất số 78, diện tích 183m^2, tờ bản đồ số 2 tại xã LX, huyện PT và tài sản gắn liền với thửa đất số75, diện tích 162m^2, tờ bản đồ số 2 tại xã LX, huyện PT, Ngân hàng thanh toán giá trị bằng tiền theo quy định của nhà nước cho vợ chồng anh Nguyễn Văn L.

Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì chị Tvẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng.

Ghi nhận sự tự nguyện của Anh Nguyễn Đăng K không yêu cầu Tòa án giải quyết về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Chị Nguyễn Thị T và đình chỉ đối với yêu cầu này của anh Nguyễn Đăng K.

- Về án phí: Chị Nguyễn Thị T phải chịu 50.514.000đ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả lại Ngân hàng TMCPQĐ số tiền 19.925.000đ *(Mười chín triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Toà án số 0005527 ngày 16/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện PT, Thành phố Hà Nội.

Hoàn trả Anh Nguyễn Đăng K số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Toà án số 0005882 ngày 13/05/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện PT, Thành phố Hà Nội. đã nộp

Căn cứ Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự: 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. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được giao nhận bản án hoặc bản án được niêm yết. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo về những vấn đề trực tiếp liên quan đến quyền lợi nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được giao nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận
-TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện PT;
- THADS huyện PT;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đặng Thị Bích Loan

Nơi nhận
-TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện PT;
- THADS huyện PT;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đặng Thị Bích Loan