TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐÔNG ANH** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số:**231**/2021/KDTM-ST
Ngày 24/12/2021
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH

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 Mai**
Bà Hoàng Thị An
- *Thư kí phiên tòa*: **Ông Nguyễn Đăng Hùng** – Thư kí Tòa án nhân dân huyện Đông Anh
- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh tham gia phiên tòa:* **Bà Nguyễn Thùy Dung** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24/12/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông Anh xét xử công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 36/2021/TLST-KDTM ngày 9/3/2021 về tranh chấp " Hợp đồng tín dụng ", theo Quyết định đ- a vụ án ra xét xử số 51/2021 /QĐXXST ngày 21 tháng 09 năm 2021 giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Ngân hàng N.

Địa chỉ: Số Z, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông T – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông L – Giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh Đông Anh.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng ông M – Phó Giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh Đông Anh.

(Có mặt tại phiên tòa)

- **Bị đơn:**

Bà **H**, Sinh năm 1968

Trú tại: Thôn B, xã V, huyện Đông Anh, TP Hà Nội.

(Vắng mặt tại phiên tòa)

- **<u>Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan</u>:**

1/**Ông T**, sinh năm 1968

2./Anh **V**, sinh năm 2001

3/Anh **N**, sinh năm 1992

4/ Chị **B**, sinh năm 1992

Cùng trú tại: Thôn B, xã V, huyện Đông Anh, TP Hà Nội.

(ông T, anh V, anh N, chị P vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 4.3.2021 của Ngân hàng N và các lời khai của đại diện ủy quyền của Nguyên đơn nội dung vụ kiện nh- sau:

Ngày 9/5/2019, Ngân hàng N bà H ký Hợp đồng tín dụng số 3140-LAV 201902598 với nội dung sau:

– Phương thức cho vay: theo Hạn mức tín dụng
– Số tiền cho vay tối đa: 9.500.000.000 đồng
– Thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng này.
– Kỳ hạn trả gốc, trả lãi thực hiện theo phụ lục kèm theo hoặc từng giấy nhận nợ.
– Mục đích sử dụng tiền vay: bổ sung vốn kinh doanh gỗ.
– Lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng:
– Phương thức áp dụng lãi suất: lãi suất điều chỉnh.
– Lãi suất cho vay thỏa thuận có điều chỉnh định kỳ tối thiểu 3 tháng/ lần không vượt quá khung quy định lãi suất cho vay của ngân hàng, phù hợp với quy định lãi suất cho vay của Ngân hàng N từng thời kỳ, cụ thể

Lãi suất cho vay = trần lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam theo quy định hiện hành của Ngân hàng N + tỉ lệ nhất định nhưng không vượt quá khung quy định lãi suất cho vay của Ngân hàng N.

Mức lãi suất theo năm là 365 ngày.

Định kỳ trả nợ gốc : Theo từng kỳ hạn trên giấy nhận nợ.

Lãi suất, phí: lãi suất trong hạn 9%/năm trên nợ gốc. Lãi suất quá hạn bằn 13,5%/ năm. Lãi suất chậm trả 10%/ năm

Định kỳ trả lãi: 2 tháng/lần vào ngày 28

Tài sản thế chấp bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ cụ thể như sau:

***Tài sản thứ nhất**

Ngày 18/03/2014 ông T và bà H đã kí Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất **số 617/2014/HĐTC** tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm.

Theo đó, tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 27(1), tờ bản đồ số 02, diện tích 187.1 m2 tại địa chỉ Thôn B, xã V, Huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **BO 388252** do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 03/05/2013 mang tên Ông T.

Ngày 20/03/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đông Anh chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất nêu trên đã được đăng ký theo quy định của pháp luật.

***Tài sản thứ hai**

Ngày 11/4/2014 Ông Bvà Bà Ađã thế chấp tài sản cho Ngân hàng N để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác **số 867/2014/HĐTC** tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm.

Theo đó, tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 59, diện tích 60 m2 tại địa chỉ Số nhà 34 tổ X - Huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số **10117011795** do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 29/11/2004 mang tên Ông B.

Ngày 14/4/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đông Anh chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất nêu trên đã được đăng ký theo quy định của pháp luật.

***Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng**

Sau khi kí hợp đồng tín dụng phía Ngân hàng N - Chi nhánh Đông Anh đã giải ngân cho bà H như sau:

1/Ngày giải ngân 27.8.2019 (số giải ngân 3140LDS201911853) 1.360.000.000 đồng;

2/Ngày giải ngân 28/2/2019 (số giải ngân3140LDS201911921) 1.3000.000.000 đồng;

3/ Ngày giải ngân 29/8/2019 (số giải ngân 3140LDS201912041) 1.351.000.000 đồng;

4/Ngày giải ngân 30.8.2019 (số giải ngân 3140LDS201712061) 1.342.000.000 đồng;

5/Ngày giải ngân 25.9.2019 (số giải ngân 3140LDS201913369) 700.000.000 đồng;

6/Ngày giải ngân 26.9.2019 (số giải ngân 3140LDS201913437) 500.000.000 đồng;

7/Ngày giải ngân 28.11.2019 (số giải ngân 3140LDS201916606) 1.400.000.000 đồng;

8/Ngày giải ngân 12/6/2019 (số giải ngân 3140LDS201917066) 620.000.000 đồng

9/Ngày giải ngân 24/12/2019 (số giải ngân 3140LDS201918020) 943.000.000 đồng

Tổng số tiền đã giải ngân: 9.516.000.000 đồng.

Ngày 22/1/2020 Hai bên đã kí văn bản sửa đổi Hợp đồng tín dụng số 3140LAV-201702418/PLHĐ-01 gồm các nội dung cơ bản sau:

Kỳ hạn trả nợ được thực hiện cụ thể như sau:

1/ Ngày giải ngân 27.8.2019 (số giải ngân 3140LDS201911853) dư nợ 1.000.000 đồng; ngày đến hạn 26/2/2021

2/ Ngày giải ngân 28/2/2019 (số giải ngân 3140LDS201911921) dư nợ 1.000.000.000 đồng; ngày đến hạn trả nợ 3/1/2021

3/ Ngày giải ngân 29/8/2019 (số giải ngân 3140LDS201912041) dư nợ 1.143.000.000 đồng; ngày đến hạn trả nợ 3.1.2021

4/ Ngày giải ngân 30.8.2019 (số giải ngân 3140LDS201712061) dư nợ 1.342.000.000 đồng; ngày đến hạn trả nợ 3.1.2021

5/ Ngày giải ngân 25.9.2019 (số giải ngân 3140LDS201913369) dư nợ 700.000.000 đồng; ngày đến hạn trả nợ 25.3.2021.

6/ Ngày giải ngân 26.9.2019 (số giải ngân 3140LDS201913437) dư nợ 500.000.000 đồng; ngày đến hạn trả nợ 26.3.2021.

7/ Ngày giải ngân 28.11.2019 (số giải ngân 3140LDS201916606) dư nợ 1.400.000.000 đồng; ngày đến hạn trả nợ 28.5.2021.

8/ Ngày giải ngân 12/6/2019 (số giải ngân 3140LDS201917066) dư nợ 620.000.000 đồng; ngày đến hạn trả nợ 6/6/2021.

9/ Ngày giải ngân 24/12/2019 (số giải ngân 3140LDS201918020) dư nợ 943.000.000 đồng; ngày đến hạn trả nợ 24/6/2021.

Ngày 22/1/2020 Bà H và Ngân hàng N ký văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-201902598 gia hạn thời hạn trả gốc, lãi cho Bà H.

Ngày 08/12/2020 ông Bvà bà Ađã thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của bên thứ ba đối với bà H với số tiền gốc thanh toán bảo lãnh như sau:

+ 1.343.000.000 đồng thanh toán cho số giải ngân 3140LDS-201911853 ngày đến hạn 26.2.2021.

+ 208.000.000 đồng thanh toán cho số giải ngân 3140 –LSD-201912041 ngày đến hạn 1/3/2021

+ 1.299.000.000 đồng thanh toán cho số giải ngân 3104-LSD-201911921 ngày đến hạn 1/3/2021.

Theo đó Bà H mới trả được 2.866.000.000 đồng tiền gốc cho 03 giấy nhận nợ; 179.168.300 đồng và tiền lãi trên 6 giấy nhận nợ. 3140LDS201911921; 3140LDS201913437;3140LDS201911853;3140LDS201912041;3140LDS201712061); 3140LDS201913369; 3140LDS201913437

Hiện, tổng dư nợ gốc và lãi của bà H tạm tính đến ngày 2.3.2021 là 7.624.009.712 đồng. Trong đó:

+ Số tiền nợ gốc 6.650.000.000 đồng

+ Số tiền nợ lãi: 974.009.712 đồng

Cụ thể:

1/Ngày giải ngân 27.8.2019 (số giải ngân 3140LDS201911853) dư nợ 1.000.000 đồng; ngày đến hạn 26/2/2021

2/Ngày giải ngân 28/2/2019 (số giải ngân 3140LDS201911921) dư nợ 1.000.000 đồng; ngày đến hạn trả nợ 3/1/2021

3/ Ngày giải ngân 29/8/2019 (số giải ngân 3140LDS201912041) dư nợ 1.143.000.000 đồng; ngày đến hạn trả nợ 3.1.2021

4/Ngày giải ngân 30.8.2019 (số giải ngân 3140LDS201712061) dư nợ 1.342.000.000 đồng; ngày đến hạn trả nợ 3.1.2021

5/Ngày giải ngân 25.9.2019 (số giải ngân 3140LDS201913369) dư nợ 700.000.000 đồng; ngày đến hạn trả nợ 25.3.2021.

6/Ngày giải ngân 26.9.2019 (số giải ngân 3140LDS201913437) dư nợ 500.000.000 đồng; ngày đến hạn trả nợ 26.3.2021.

7/Ngày giải ngân 28.11.2019 (số giải ngân 3140LDS201916606) dư nợ 1.400.000.000 đồng; ngày đến hạn trả nợ 28.5.2021.

8/Ngày giải ngân 12/6/2019 (số giải ngân 3140LDS201917066) dư nợ 620.000.000 đồng; ngày đến hạn trả nợ 6/6/2021.

9/Ngày giải ngân 24/12/2019 (số giải ngân 3140LDS201918020) dư nợ 943.000.000 đồng; ngày đến hạn trả nợ 24/6/2021.

Chưa tính số tiền lãi trên số tiền lãi chưa trả phát sinh sau ngày tạm tính.

*** Những nội dung Ngân hàng yêu cầu giải quyết:**

Ngân hàng N khởi kiện Bà H, Ông T, Anh V đến TAND huyện Đông Anh để yêu cầu tòa án giải quyết:

1. Buộc Bà H, Ông T, Anh V phải trả cho Ngân hàng N số tiền tạm tính đến hết ngày 02/03/2021 tại Ngân hàng N là 7.624.009.712 đồng. Trong đó:

– Số nợ gốc: **6.650.000.000** đồng

– Số nợ lãi: 974.009.712 đồng (Số nợ lãi trong hạn: 973,396,109 đồng; Số lãi quá hạn: 613,603 đồng)

2. Buộc Bà H, Ông T, Anh V phải trả các khoản tiền lãi, phí phát sinh từ ngày 03/03/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3.Trong trường hợp Bà H, Ông T, Anh V không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi, phí phát sinh thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số **617/2014/HĐTC** ký ngày 18/03/2014 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số **867/2014/HĐTC** ký ngày11/04/2014 để trả nợ Ngân hàng.

4. Trong trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết khoản nợ và lãi, phí phát sinh thì Bà H, Ông T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng.

Ngày 25/3/2021 Ngân hàng N đã có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện: với nội dung: "Nhận thấy, Ông T và Anh V không được ủy quyền tham gia vay vốn tại Ngân hàng N, do đó, ngân hàng xin rút yêu cầu khởi kiện đối với Ông T, Anh V. Các yêu cầu còn lại đối với Bà H ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu theo đơn khởi kiện đã nộp" và rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần xử lý tài sản đảm bảo do ông B đã thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh và tài sản thế chấp đã được giải chấp.

Bị đơn bà H trình bày:

Ngày 9/5/2019 bà đã kí hợp đồng tín dụng số hợp đồng tín dụng số **3140-LAV-201902598** với các nội dung cơ bản sau:

– Phương thức cho vay: theo Hạn mức tín dụng

– Số tiền cho vay tối đa: 9.500.000.000 đồng

– Thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng này.

– Kỳ hạn trả gốc, trả lãi thực hiện theo phụ lục kèm theo hoặc từng giấy nhận nợ.

– Mục đích sử dụng tiền vay: bổ sung vốn kinh doanh gỗ.

– Lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng:

– Phương thức áp dụng lãi suất: lãi suất điều chỉnh.

– Lãi suất cho vay thỏa thuận có điều chỉnh định kỳ tối thiểu 3 tháng/ lần không vượt quá khung quy định lãi suất cho vay của ngân hàng, phù hợp với quy định lãi suất cho vay của Ngân hàng N từng thời kỳ, cụ thể

Lãi suất cho vay = trần lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam theo quy định hiện hành của Ngân hàng N + tỉ lệ nhất định nhưng không

vượt quá khung quy định lãi suất cho vay của Ngân hàng N. Mức lãi suất theo năm là 365 ngày.

Định kỳ trả nợ gốc : Theo từng kỳ hạn trên giấy nhận nợ.

Lãi suất, phí: lãi suất trong hạn 9%/năm trên nợ gốc. Lãi suất quá hạn bằn 13,5%/ năm. Lãi suất chậm trả 10%/ năm

Định kỳ trả lãi : 2 tháng/lần vào ngày 28

Bà H xác nhận tính bà H còn nợ ngân hàng số tiền gốc 6.650.000.000 đồng

(9 giấy nhận nợ)

-Số nợ lãi trong hạn theo mức lãi suất trong hạn chưa có ý kiến .

Để đảm bảo cho khoản vay trên ông T và bà H có dùng tài sản là thửa đất số 27(1), tờ bản đồ số 02, diện tích 187.1 m^2 cùng các tài sản khác có trên đất để thế chấp bảo đảm cho khoản vay. Và tài sản của ông B để thế chấp.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Bà thanh toán số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng, nếu không thanh toán được thì kê biên phát mại tài sản thế chấp thì Bà H có ý kiến:

Đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho tôi thu xếp nguồn vốn trả lại tiền vay cho Ngân hàng.

Vào thời điểm xây dựng ngôi nhà trên thửa đất số 27(1) trên thì anh N và con dâu B có đóng góp sức vào xây dụng ngôi nhà nhưng bà không xác nhận được số tiền.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh N

Anh là con ông T và bà H có vợ là B và có 2 con sinh năm 2017 và 2021. Anh chị kết hôn năm 2016.

Cùng bố mẹ sống trên thửa đất số 27(1) năm 2016 khi bố mẹ anh xây nhà anh và vợ có đóng góp số tiền 1,5 tỉ đồng và 20 cây vàng vào để cùng xây nhà.

Trường hợp phải phát mại tài sản thì anh yêu cầu Ngân hàng phải thanh toán cho anh số tiền anh và vợ đã đầu tư vào ngôi nhà và cho anh quyền ưu tiên mua.

Tại phiên toà :

Đại diện Ngân hàng N phát biểu ý kiến:

Ngân hàng N chưa bán khoản nợ cho Công ty VAMC.

Về số tiền nợ gốc và nợ lãi:

Tính đến ngày 24/12/2021 khoản vay của bà H đã quá hạn trả gốc

Số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến 24/12/2021 là:

- Số tiền nợ gốc: 6.650.000.000 đồng
- Số tiền nợ lãi trong hạn tính gộp tiền gốc của 9 khế ước nhận nợ: 1.411.202.960 đồng
- Tiền lãi quá hạn: 204.657.288 đồng
- Tổng cộng: 8.313.412.303 đồng

Ngoài Bà H còn tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi tính theo mức lãi suất trong hạn đối với khoản tiền gốc chưa trả.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà H không thanh toán khoản tiền còn nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền làm đơn đề nghị cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên phát mại đối với tài sản thế chấp

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

Phát biểu của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh:

-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, Bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

Ý kiến về nội dung giải quyết vụ án:

Qua các tài liệu chứng cứ đã được thu thập, được thẩm tra tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh thấy Hợp đồng tín dụng kí kết giữa hai bên đảm bảo đúng quy định của pháp luật, Mức lãi suất nêu trong hợp đồng đúng với quy định của pháp luật. Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N đối với bà H về số tiền nợ gốc và tiền nợ lãi trong hạn là có căn cứ.

Việc thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay đã được đăng kí tại Văn phòng đăng kí đất đai có thẩm quyền nên hợp đồng thế chấp tài sản có hiệu lực chấp nhận đề nghị của Ngân hàng về xử lý tài sản đảm bảo.

Liên quan đến công sức đóng góp và yêu cầu thanh toán phần đóng góp của anh N con trai ông T và bà H.

Anh N có yêu cầu về thanh toán tiền đầu tư vào tài sản thế chấp tuy nhiên đến phiên tòa lần thứ hai anh N và chị P không có mặt để cung cấp tài liệu chứng cứ.

Nội dung yêu cầu của anh N được đưa ra vào ngày mở phiên tòa lần thứ nhất.

Tài sản thế chấp của ông T và bà H được kí vào năm 2014. Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã có nhà 3 tầng 1 tum áp mái.

Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa được chấp nhận giải quyết trong vụ án mà giành quyền khởi kiện cho anh Nghiêm Việt T và chị B khởi kiện yêu cầu thanh toán giá trị công sức đầu tư tôn tạo bằng một vụ kiên khác.

Bà H phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm trên số tiền phải trả.

Hoàn trả Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về án phí áp dụng Nghị quyết số 326 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí lệ phí Tòa án để giải quyết phần án phí mà đương sự phải chịu.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã đ- ợc thẩm tra tại phiên toà , kết quả tranh luận tại phiên toà.

TÒA ÁN NHẬN ĐỊNH:

[1]. Về tố tụng:

Theo đơn khởi kiện và theo Hợp đồng tín dụng đã kí kết bà H cư trú tại tại Thôn B, xã V, Đông Anh, Hà Nội.

Tòa án nhân dân huyện Đông Anh thụ lý vụ kiện ngày 18/3/2021

Ngân hàng N chưa bán khoản nợ cho Công ty VAMC.

Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Đông Anh giải quyết tranh chấp Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng N với bà H là đúng quy định của 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 số 3140-LAV-20192598 ngày 9/5/2019 và phụ lục hợp đồng tín dụng

Ngân hàng N - Chi nhánh Đông Anh do ông H - Giám đốc đại diện tham gia kí kết theo quyết định ủy quyền thực hiện nhiệm vụ quyền hạn số 509/QĐ ngày 19/6/2014 của Chủ tịch Hội đồng thành viên Ngân hàng N

Do vậy, phía đại diện của Ngân hàng (bên cho vay) kí kết hợp đồng đã có văn bản ủy quyền hợp pháp.

Mục đích hợp đồng tín dụng phù hợp với ngành nghề đã đăng kí kinh doanh của Ngân hàng nên Hợp đồng tín dụng 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:

Số tiền nợ gốc: 6.650.000.000 đồng

Số tiền nợ lãi trong hạn tính gộp tiền gốc của 9 khế ước nhận nợ: 1.458.755.015 đồng

Tiền lãi quá hạn: 204.657.288 đồng

Tổng cộng: 8.313.412.303 đồng

(tiền lãi tính theo theo mức lãi suất 9%/năm trên các khoản đã giải ngân)

Xem xét về lãi suất áp dụng

Theo Điều 8 Hợp đồng tín dụng, Điều 2 Phụ lục Hợp đồng tín dụng về lãi suất cho vay:

Mức lãi suất 9% / năm tại thời vay vốn.

Theo 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 đã được kí kết giữa hai bên phù hợp với quy định của pháp luật về lãi suất.

Từ đó tiền gốc, tiền lãi phía Ngân hàng đưa yêu cầu bà H phải trả là có căn cứ, được chấp nhận.

2.1.2 Hợp đồng thế chấp số công chứng 617 ngày 18/3/2014

- Đại diện Ngân hàng kí nhận thế chấp là bà L, Giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh Đông Anh- phòng giao dịch Nguyên Khê, Bà L đã đăng kí mẫu dấu và mẫu chữ kí tại Văn phòng công chứng Đông Anh.

Người thế chấp có đủ năng lực pháp luật dân sự, các tài sản thế chấp có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp và không có tranh chấp tại thời điểm thế chấp.

Tài sản thế chấp:

Quyền sử dụng đất : thửa số 27(1) tờ bản đồ số 02, diện tích: 187,1 m^2 tại Thôn B, xã V, Đông Anh, Hà Nội.

Nhà ở: diện tích 122 m^2 tổng diện tích sàn 345 m^2 số tầng: nhà 3 và 1 tầng áp mái.

Nghĩa vụ được bảo đảm:

-Thời hạn thế chấp:

Điều 2 hợp đồng thế chấp quy định: thời hạn thế chấp cho tất cả các hợp đồng tín dụng và đến khi bên B không còn nợ Ngân hàng.

-Phạm vi thế chấp và bảo đảm khoản vay: 7.000.000.000 đồng

Tại Điều 7 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 18/3/2014 có ghi

1. Cam đoan của bên A, bên B về tài sản thế chấp:

3. Bên B cam đoan: những thông tin về nhân thân, về thửa đất và tài sản gắn liền với đất đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật

Do đó Hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật.

Liên quan đến công sức đóng góp và yêu cầu thanh toán phần đóng góp của anh N con trai ông T và bà H.

Anh N có yêu cầu về thanh toán tiền đầu tư vào tài sản thế chấp tuy nhiên đến phiên tòa lần thứ hai anh N và chị P không có mặt để cung cấp tài liệu chứng cứ.

Nội dung yêu cầu của anh N được đưa ra vào ngày mở phiên tòa lần thứ nhất.

Tài sản thế chấp của ông T và bà H được kí vào năm 2014. Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã có nhà 3 tầng 1 tum áp mái.

Do đó, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa được chấp nhận giải quyết trong vụ án mà giành quyền khởi kiện cho anh Nghiêm Việt T và chị B khởi kiện yêu cầu thanh toán giá trị công sức đầu tư tôn tạo bằng một vụ kiện khác nếu họ có yêu cầu.

Bà H không trả được nợ thì Ngân hàng N có quyền làm đơn đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền khê biên phát mại tài sản thế chấp theo như Hợp đồng thế chấp, văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp các bên đã kí kết.(bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất)

Những người hiện đang sinh sống tại nhà đất trên có nghĩa vụ bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng N trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp.

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.

Ông N bà P có quyền làm đơn khởi kiện yêu cầu thanh toán giá trị công sức đóng góp vào tài sản trên thửa đất số 27(1) tờ bản đồ số 02 Tại thôn Thôn B, xã V, Đông Anh, Hà Nội.

[3] Về án phí:

Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm trên số tiền phải trả cho Ngân hàng N.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng N 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 73, điều 201, Điều 235, Điều 244, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 463, Điều 466, Điều 468 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

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.

Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi tiền cho vay của Ngân hàng N đối với bà H , cụ thể:

Tính đến ngày 24/12/2021 bà H còn nợ Ngân hàng N tiền gốc vay chưa trả, nợ lãi trong hạn chưa trả:

-Số tiền nợ gốc: 6.650.000.000 đồng.

-Số tiền nợ lãi trong hạn tính gộp tiền gốc của 9 khế ước nhận nợ: 1.458.755.015 đồng

-Tiền lãi quá hạn: 204.657.288 đồng

Tổng cộng: 8.313.412.303 đồng

Buộc bà H phải trả số tiền 8.313.412.303 đồng cho Ngân hàng N.

Kể từ ngày 25/12/2021 (ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm) còn phải trả thêm một khoản tiền được tính theo mức lãi suất tính theo mức lãi suất trong hạn 13,5 %/ năm của số tiền nợ gốc còn chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong tiền nợ gốc.(Mức lãi suất trong hạn có thể thay đổi theo thông báo của Ngân hàng N như Hợp đồng tín dụng đã nêu)

Ông N bà B có quyền làm đơn khởi kiện yêu cầu thanh toán giá trị công sức đóng góp vào tài sản trên thửa đất số 27(1) tờ bản đồ số 02 địa chỉ thửa đất Thôn B, xã V, Đông Anh, Hà Nội bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Trường hợp Bà H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Quyết định tại Bản án thì Ngân hàng N có quyền làm đơn đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản thế chấp gồm:

Thửa đất số 27(1), tờ bản đồ số 02 diện tích 187.1 m2 cùng các tài sản khác có trên đất như các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp để trả nợ Ngân hàng.

Sau khi phát mại thửa đất số thửa đất số 27(1), tờ bản đồ số 02, diện tích 187.1 m^2 cùng các tài sản khác có trên đất :

Nếu số tiền phát mại tài sản thu được còn thừa sau khi đã thanh toán các khoản tiền theo phạm vi bảo đảm của Hợp đồng thế chấp (tiền gốc, tiền lãi, phí và các chi phí khác như các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và phụ lục hợp đồng tín dụng) thì thanh toán trả phần tiền thừa cho ông T

Nếu số tiền phát mại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất còn chưa đủ thanh toán theo phạm vi bảo đảm của Hợp đồng thế chấp, phụ lục hợp đồng thế chấp thì bà H phải tiếp tục phải thanh toán số tiền còn thiếu trong phạm vi nghĩa vụ trả nợ của mình cho đến khi trả xong.

Về án phí:

Bà H phải chịu **116.313.412** đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng N số tiền **57.812.000** đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/008845 ngày 11/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

Quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt Bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Án xử công khai sơ thẩm.

<u>Nơi nhận</u>:
- Các đ- ơng sự;
- VKS huyện Đông Anh, VKS Hà Nội;
- Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội;
- Chi cục THA huyện Đông Anh.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà
Nguyễn Hồng Bách
Đã kí