

Bản án số: 26/2017/DS-ST
Ngày: 19/09/2017
V/v: “Tranh chấp hợp đồng
tín dụng”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Minh Cường

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Giang
2. Bà Ngô Thị Yên

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Hà – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ tham gia phiên tòa:

Bà Đỗ Lê Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 19/09/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 141/2016/TLST - DS ngày 13 tháng 12 năm 2016 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2017/QĐXXST - DS ngày 14/08/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2017/QĐ-HPT ngày 30/08/2017 giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP X Việt Nam (Exbank); Trụ sở: Tầng 8, Tòa nhà Vincom Center, 72 Lê thánh T, phường B, quận 1, thành phố H do ông Lê Văn Q – Tổng giám đốc, đại diện theo pháp luật. Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Việt P – Tổ trưởng tổ xử lý nợ Miền Bắc.

Bị đơn: Bà Đỗ Thị C – sinh năm 1959.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Đỗ Văn P, sinh năm 1980 (con bà C).
2. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1984(vợ anh P).
3. Cháu Đỗ Tống Khánh L – sinh năm 2003(con anh P).
4. Cháu Đỗ Tống Mỹ L – sinh năm 2006(con anh P).
5. Cháu Đỗ Hoàng Gia B – sinh năm 2011(con anh P).

Đều trú tại: Thôn C, xã L, huyện Đ, tp Hà Nội.

Có mặt: Ông Nguyễn Việt P.

Vắng mặt: Bị đơn và toàn bộ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/04/2016 và các lời khai tiếp theo, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 22/01/2011 Ngân hàng TMCP X Việt Nam (EXBank) và bà Đỗ Thị C đã ký hợp đồng tín dụng số 1001-LAV-201100126 với những nội dung cụ thể như sau: Số tiền vay 1.200.000.000 đồng; Mục đích vay: Mua nhà đất; Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên; Lãi suất vay áp dụng tại thời điểm giải ngân là 19,5%/năm; lãi suất

quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay; Trả nợ gốc: Chia thành các kỳ, mỗi kỳ trả 20.000.000đ; ngày trả nợ gốc cuối cùng là 22/01/2016; Trả lãi vào ngày 22 hàng tháng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay: Toàn bộ quyền sử dụng 117,5m2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 37a, tờ bản đồ số 03 tại thôn C, xã L, huyện Đ, Hà Nội. Toàn bộ diện tích đất trên đã được ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 636656 ngày 28/9/2007 mang tên chủ sử dụng là bà Đỗ Thị C. Hợp đồng thế chấp số 88.2011/HĐTC ngày 19/01/2011 tại Phòng Công chứng số 3 thành phố Hà Nội. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ ngày 21/01/2011.

Thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên, bà C đã trả được cho ngân hàng 557.900.000đ nợ gốc và 378.195.947 đồng nợ lãi. Bà C vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng nên kể từ ngày 22/4/2013 ngân hàng đã chuyển sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 19/09/2017 bà C còn nợ ngân hàng tổng số tiền là 1.172.480.280đồng, trong đó:

- + Tiền gốc: 642.100.000đ
- + Tiền lãi trong hạn: 440.687.000đ.
- + Tiền lãi quá hạn: 89.532.000đ.

Nay ngân hàng yêu cầu bà C phải có trách nhiệm trả toàn bộ khoản tiền còn nợ trên. Trong trường hợp bà C trả hoặc trả không hết số tiền còn nợ thì ngân hàng đề nghị xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ.

* Bị đơn bà Đỗ Thị C vắng mặt tại phiên tòa; tại các lời khai trước đó trong quá trình giải quyết vụ án bà trình bày: Bà nhất trí với lời khai của đại diện ngân hàng về số tiền vay 1.200.000.000đ và các điều khoản các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 1001-LAV-201100126 ngày 22/01/2011.

Đề đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng trên bà đã thế chấp cho ngân hàng diện tích 117,5m2 đất tại thửa đất số 37a, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại thôn C, xã L, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

Khi làm thủ tục thế chấp ngân hàng có về kiểm tra thẩm định tài sản nhưng không xem xét đến căn nhà 2 tầng do vợ chồng anh P, chị H xây dựng từ năm 2002 trên tổng số diện tích đất 200m2 đứng tên bà là chủ sử dụng. Năm 2007 bà tách cho anh P một phần đất, diện tích còn lại là 117,5m2; bà xác định tài sản trên đất là của vợ chồng anh P xây dựng, bà không đóng góp gì nên khi phát mại tài sản ngân hàng phải thanh toán trả cho vợ chồng anh P trị giá tài sản trên đất.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng bà đã trả được cho ngân hàng 557.900.000đ tiền gốc và 378.195.947đ tiền lãi. Nay ngân hàng thông báo bà còn nợ tổng số tiền cả gốc và lãi là 1.154.927.194đ bà nhất trí và không có ý kiến gì. Tuy nhiên hiện nay bà đang gặp khó khăn nên đề nghị ngân hàng cho trả nợ dần mỗi tháng khoảng 5.000.000đ, trong thời gian 4 năm.

Quá trình tiến hành tố tụng anh Đỗ Văn P và chị Nguyễn Thị H không hợp tác làm việc, không nhận các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng có ý kiến; Năm 2002 anh P xây dựng căn nhà 2 tầng trên thửa đất số 37, tờ bản đồ số 33, thôn C, xã Liên Hà. Năm 2007 bà C kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với 117,5m2 đất. Năm 2011 bà C thế chấp để vay vốn ngân hàng nhưng không thông báo cho vợ chồng anh P biết. Nay anh P đề nghị ngân hàng

miễn giảm tiền lãi cho bà C, đối với số tiền gốc còn nợ đề nghị cho bà C trả mỗi tháng 5.000.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về sự tuân thủ tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật, không vi phạm tố tụng. Nguyên đơn chấp hành tốt pháp luật; bị đơn chưa chấp hành tốt; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không chấp hành các văn bản tố tụng của tòa án.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về hợp đồng tín dụng: Ngày 22/01/2011 Ngân hàng TMCP X Việt Nam ký Hợp đồng tín dụng số 1001-LAV-201100126 với bà Đỗ Thị C, hợp đồng có nội dung chính như sau: Số tiền vay 1.200.000.000đ; thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân; mục đích vay mua nhà; lãi suất tại thời điểm giải ngân 19,5%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay; trả gốc vào ngày 22 hàng tháng, chia kỳ, mỗi kỳ trả 20.000.000đ; trả lãi vào ngày 22 hàng tháng trên dư nợ thực tế.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng, bà C đã trả cho ngân hàng tổng số 557.900.000đ tiền nợ gốc; do bà C vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 22/4/2013 ngân hàng đã chuyển các khoản tiền đến hạn trả theo kỳ sang nợ quá hạn vì vậy cần buộc bà C phải trả nợ cho ngân hàng số tiền gốc còn nợ là 642.100.000đ.

2. Về lãi suất: Tại khoản 1 Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *Lãi suất vay do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 150% của lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố đối với loại cho vay tương ứng*

Theo Quyết định 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng Nhà nước thì lãi suất cơ bản áp dụng từ ngày 01/12/2010 là 9%/năm. Theo hướng dẫn cách tính lãi suất quy định tại điểm b mục 4 phần I Thông tư liên tịch số 01-TT/LT ngày 19/6/1997 của Tòa án nhân dân tối cao – Viện kiểm sát nhân dân tối cao – Bộ tư pháp – Bộ tài chính thì mức lãi suất trong hạn không được quá 22,5%/năm, lãi suất quá hạn không được quá 31,5%/ năm.

Đối chiếu với sao kê tính lãi của ngân hàng cung cấp cho Tòa án chưa quá mức quy định trên nên không phải tính lại.

3. Về Hợp đồng thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng nêu trên, ngày 19/01/2011 bà C đã thế chấp cho ngân hàng EXbank quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại thửa số 37a, tờ bản đồ 03, diện tích 117,5m² tọa lạc tại thôn C, xã L, huyện Đ, thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AE636656 do UBND huyện Đ cấp cho bà Đỗ Thị C ngày 28/09/2007*) theo Hợp đồng thế chấp số 88.2011/HĐTC được công chứng bởi Phòng công chứng số 3, thành phố Hà Nội. Đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ ngày 21/01/2011.

Tại mục 2.2 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị C và Ngân hàng Eximbank ký kết ngày 19/01/2011 quy định: “Mọi công trình do bên A đã xây dựng và cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với tài sản đã thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp của hợp đồng này”.

Tuy nhiên khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tài sản thì một phần của ngôi nhà 2 tầng xây dựng trên đất của anh Đỗ Văn P. Theo tài liệu cung cấp của

Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Đ thể hiện: Nguồn gốc diện tích đất 235m² ở thôn C xã L, huyện Đ, tp Hà Nội gia đình bà Đỗ Thị C sử dụng ổn định. Ngày 01/04/2007 bà Đỗ Thị C đứng ra kê khai đề nghị UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 117,5m² (thửa 37a, tờ bản đồ 03, thôn C, xã L, huyện Đ, thành phố Hà Nội); anh Đỗ Văn P đứng ra kê khai đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất còn lại là 117,5m² (thửa 37, tờ bản đồ 03, thôn C, xã L, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Ngày 28/09/2007 bà C và anh P được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã kê khai trên. Năm 2011 bà C thế chấp nhà đất cho ngân hàng Exbank để vay vốn kinh doanh. Xét thấy yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng Exbank là có căn cứ nên được chấp nhận.

Các đương sự phải chịu án phí và đều có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 342, 343, 351, 355, 471, 474, 476, của Bộ luật dân sự 2005; điều 147, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163; Thông tư liên tịch số 01-TT/LT ngày 19/6/1997 của Tòa án nhân dân tối cao – Viện kiểm sát nhân dân tối cao – Bộ tư pháp – Bộ tài chính.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X Việt Nam đối với bà Đỗ Thị C; Buộc bà Đỗ Thị C trả nợ cho Ngân hàng TMCP X Việt Nam tổng số tiền là 1.172.480.280đồng, trong đó:

- + Tiền gốc: 642.100.000đ
- + Tiền lãi trong hạn: 440.687.000đ.
- + Tiền lãi quá hạn: 89.532.000đ.

2. Kể từ ngày 20/09/2017, bà Đỗ Thị C còn phải chịu lãi suất trên số nợ gốc chưa thanh toán cho ngân hàng theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 1001-LAV-201100126 ngày 22/01/2011.

3. Trong trường hợp bà Đỗ Thị C không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ thì Ngân hàng TMCP X Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại thửa số 37a, tờ bản đồ 03, diện tích 117,5m² tọa lạc tại thôn C, xã L, huyện Đ, thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AE636656 do UBND huyện Đ cấp cho bà Đỗ Thị C ngày 21/01/2011*) để thu hồi nợ.

4. Về án phí: Buộc bà Đỗ Thị C phải nộp 47.174.000đ (*bốn mươi bảy triệu một trăm bảy mươi nghìn đồng*) tiền án phí DSST để sung quỹ Nhà nước; Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP X Việt Nam 23.104.000đ (*hai mươi ba triệu một trăm bốn nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số AB/2010/0003837 ngày 16/11/2016 của Chi cục Thi hành án huyện Đ.

Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Các đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản

án hợp lệ; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chỉ có quyền kháng cáo về phần có liên quan.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND H. Đông Anh.
- TAND TP. Hà Nội.
- THA huyện Đ.
- Lưu hồ sơ vụ án

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Ngô Minh Cường

