TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG** **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2018/DSST
Ngày: 04-5-2018
"V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG, TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Vũ Thị Khuôn

2. Bà Phạm Thị Lan

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Nguyễn Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương;

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương tham gia phiên toà***: Ông Nguyễn Văn Nhiệm - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 5 năm 2018 tại trụ sở, Toà án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 63/2017/TLST- DS ngày 06 tháng 10 năm 2017 về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2018/QĐST - DS ngày 27 tháng 2 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 17/QĐST-DS ngày 22 tháng 3 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 20/QĐST-DS ngày 19 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TNHH A Việt Nam; Địa chỉ: Tòa nhà B, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm H. H - chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Th T - Giám đốc quản lý danh mục tín dụng tiêu dùng.

Người được ủy quyền lại: Ông Vũ Tr T, sinh năm 1988 - Cán bộ quản lý danh mục tín dụng tiêu dùng.

(Văn bản ủy quyền ngày 26-9-2016), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn An N, sinh năm 1983– Luật sư Công ty Luật B Quận B TP Hồ Chí Minh. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Phùng Đức T, sinh năm 1968, ĐKHKTT: số A phố L, phường N, TP Hải Dương và bà Phạm Thị X, SN 1980, ĐKHKTT: đường A,

phường B, TP Hải Dương, đều trú tại: số M phố N, phường H, Tp Hải Dương, tỉnh Hải Dương; Bà X ủy quyền cho ông T tham gia giải quyết vụ án. Đều vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Ngô Đại B, sinh năm 1977; cư trú tại: số N tổ M phường C, quận B, thành phố Hà Nội. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn là Ngân hàng TNHH A Việt Nam (sau đây gọi tắt là Ngân hàng A) và người đại diện theo uỷ quyền lại của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng A và ông Phùng Đức T, bà Phạm Thị X ký Hợp đồng tín dụng số VHNMOR1302 ngày 24-6-2013 với nội dung thỏa thuận ông T, bà X vay số tiền 1.850.000.000 đồng với mục đích vay mua nhà. Thời hạn vay 276 tháng tính từ ngày khoản vay được rút; Lãi suất cơ bản 01 tháng của A cộng với biên độ 0,75%/năm. Thanh toán khoản vay gốc bằng 276 đợt bằng nhau vào mỗi tháng cùng với lãi phát sinh vào ngày 27 hàng tháng. Căn cứ vào đơn đề nghị giải ngân của ông T bà X, ngày 27/6/2013 Ngân hàng A giải ngân cho ông Phùng Đức T, bà Phạm Thị X số tiền 1.850.000.000 đồng vào tài khoản của ông bà mở tại Ngân Hàng A.

Để đảm bảo cho khoản vay trên giữa Ngân hàng A và ông T, bà X ký hợp đồng thế chấp tài sản số VHNMOR1302 ngày 26-6-2013. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BI597476 tại địa chỉ tổ M phường C, quận B, Tp Hà Nội do UBND quận B, TP Hà Nội cấp ngày 20-8-2012 do ông Phùng Đức T nhận chuyển nhượng của ông Ngô Đại B và đã đăng ký sang tên ông Phùng Đức T tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng TNMT quận B, TP Hà Nội ngày 01-6-2013 nên đây là tài sản hợp pháp của ông T, bà X.

Trong quá trình thanh toán nợ từ ngày vay vốn đến ngày 06-5-2014 ông T đã trả được tổng số tiền gốc là 67.028.990 đồng, lãi trong hạn là 144.771.917 đồng, lãi quá hạn: 235.093 đồng tổng là 212.036.000 đồng. Từ ngày 06/5/2014 đến nay ông T đã không tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng A khoản tiền vay, vi phạm nội dung hợp đồng ký kết giữa hai bên. Do vậy, Ngân hàng A khởi kiện ra Tòa án nhân dân TP Hải Dương yêu cầu ông T, bà X thanh toán cho Ngân hàng A số tiền nợ gốc là 1.782.971.010 đồng và tiền lãi phát sinh đến ngày 4-5-2018: lãi trong hạn: 694.483.079đ; lãi quá hạn: 101.348.154đồng, tổng cộng lag 2.579.802.243đồng và tiếp tục phải chịu tiền lãi đến khi thanh toán xong khoản tiền nợ theo hợp đồng tín dụng.

Nếu vợ chồng ông T và bà X không trả khoản nợ trên thì Ngân hàng A có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tên ông Phùng Đức T, địa chỉ tại số N tổ M phường C, quận B, Tp Hà Nội.

Ông Ngô Đại B có ý kiến mua lại tài sản trên nhưng Ngân hàng A không có quyền bán lại tài sản thế chấp vì đây là tài sản hợp pháp của ông T, bà X.

Tại bản tự khai, trong quá trình tố tụng bị đơn ông Phùng Đức T và người đại diện theo ủy quyền của bà X: ông Phùng Đức T trình bày:

Ngày 24-6-2013 ông và bà X có ký hợp đồng tín dụng vay của Ngân hàng A số tiền 1.850.000.000đ, thời hạn vay 276 tháng tính từ ngày khoản vay được rút với mục đích mua nhà. Để đảm bảo cho khoản vay ngày 26-6-2013 giữa ông, bà X và Ngân hàng A ký hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BI597476 tại địa chỉ tổ M phường C, quận B, Tp Hà Nội do UBND quận B, TP Hà Nội cấp ngày 20-8-2012, tài sản thế chấp này ông nhận chuyển nhượng của ông Ngô Đại B; đã đăng ký sang tên ông tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận B, TP Hà Nội ngày 01-6-2013. Ngày 27/6/2013 Ngân hàng A giải ngân cho ông vay số tiền 1.850.000.000 đồng. Đối với khoản vay trên do ông vay cho ông Ngô Đại B, sau khi rút tiền của Ngân hàng ông đã đưa cho ông B 1.500.000.000đ.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng đến ngày 6-5-2014 ông đã trả nợ Ngân hàng A số tiền gốc là 67.028.990đồng; tiền lãi trong hạn là 144.771.917 đồng, lãi quá hạn: 235.093đồng; ông còn nợ Ngân hàng A số tiền gốc là 1.782.971.010 đồng và tiền lãi phát sinh trong hạn: 454.754.000đồng; lãi quá hạn: 39.981.955đồng theo như đơn khởi kiện của Ngân hàng A. Đến nay, không có khả năng thanh toán khoản tiền nợ trên, ông nhất trí bàn giao tài sản cho Ngân hàng A để phát mại tài sản thế chấp thanh toán tiền trả cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Đại B trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Do nợ xấu Ngân hàng H (Ngân hàng H, thành phố Hồ Chí Minh - chi nhánh Hà Nội) số tiền 1 tỷ đồng nên ông B đã chuyển nhượng nhà đất tại tổ M phường C, quận B, Tp Hà Nội cho ông T. Ông T cho ông vay số tiền 1 tỷ đồng để trả nợ cho Ngân hàng H. Ông B và ông T tiến hành làm thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận B, TP Hà Nội ngày 01-6-2013, ông T đã nhận và trực tiếp quản lý Giấy chứng nhận QSD đất, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông và ông T là hợp pháp. Việc ông T thế chấp tài sản mà ông chuyển nhượng cho ông T vay vốn tại Ngân hàng A đến tháng 8 năm 2014 ông mới biết. Nhà đất trên ông đang quản lý, sử dụng, quá trình sử dụng ông đã xây dựng thêm 01 phòng ngủ tầng 2 và lợp chống nóng. Khi xây dựng ông không xin cấp phép xây dựng tại địa phương, không thông báo cho ông T biết.

Tuy nhiên, ngày 03-10-2013 ông có viết giấy nhận nợ với ông T số tiền 1,5 tỷ đồng bao gồm 01 tỷ đồng ông T đã trả thay ông tại Ngân hàng H và số tiền 500 triệu tiền lãi của 1 tỷ đồng trong 3 năm theo bản cam kết ngày 26-5-2013; giữa ông và ông T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 1, tờ bản đồ 3 ở tổ M phường C, quận B Tp Hà Nội không ghi ngày tháng năm có chữ ký của ông T, dấu xác nhận của công

ty TNHH đầu tư xây dựng và thương mại A và chưa có biên bản bàn giao tài sản này giữa ông và ông T nên chưa hoàn tất giao dịch mua bán nhà đất. Ông đề nghị được ưu tiên mua lại tài sản này, từ năm 2014 đến nay ông có ý kiến với ông T đưa lại cho ông 300 triệu đồng và làm thủ tục chuyển trả lại quyền sử dụng đất cho ông, ông sẽ có trách nhiệm thanh toán khoản nợ đối với Ngân hàng. Đối với tài sản ông đã xây dựng thêm sau khi chuyển nhượng cho ông T, ông không đề nghị xem xét về tài sản này. Ông không nhất trí việc Ngân hàng A phát mại tài sản này, nếu sau khi Tòa án tuyên phát mại tài sản thì giữa ông và ông T sẽ làm việc với nhau để giải quyết về tài sản này.

Tại phiên tòa:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đề nghị tòa chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A. Yêu cầu ông Phùng Đức T, bà Phạm Thị X thanh toán một lần và toàn bộ cho Ngân hàng A số tiền tổng cộng là 2.578.802.243đồng trong đó số tiền nợ gốc là 1.782.971.010 đồng và tiền lãi phát sinh đến ngày 4-5-2018: lãi trong hạn: 694.483.079đ; lãi quá hạn: 101.348.154đồng và tiếp tục phải chịu tiền lãi đến khi thanh toán xong khoản tiền nợ theo hợp đồng tín dụng.

Trong vòng 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật bị đơn không thanh toán toàn bộ và một lần khoản nợ thì Ngân hàng A được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm.

Ông Ngô Đại B và ông Phùng Đức T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 1, tờ bản đồ 3 ở tổ M phường C, quận B, Tp Hà Nội không ghi ngày tháng năm, không được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của Luật nhà ở, Bộ luật dân sự nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Mặt khác, tài sản này ông T đang thế chấp để đảm bảo cho khoản vay 1.850.000.000đồng tại Ngân hàng A. Phần tài sản xây thêm của ông Ngô Đại B trong thời gian quản lý, sử dụng ông B không đề nghị xem xét, nên đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương phát biểu:

Toà án nhân dân thành phố Hải Dương thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, đúng thời hạn tố tụng, trong quá trình giải quyết, xét xử tại phiên toà Thẩm phán, HĐXX, thư ký và nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã tuân theo đúng trình tự tố tụng, chấp hành theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án:

Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 121, Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 299, khoản 6 Điều 320, Điều 351 Bộ luật dân sự năm 2015. Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 về việc quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" của Ngân hàng TNHH MTV A Việt Nam. Ông Phùng Đức T và bà Phạm Thị X phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TNHH MTV A Việt Nam số tiền nợ gốc: 1.782.971.010đồng và tiền lãi trong hạn: 694.483.079đồng, tiền lãi quá hạn là 101.384.154đồng. Tổng cộng là 2.578.802.243đồng.

Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo thanh toán khoản nợ.

Về án phí: Ông Phùng Đức T và bà Phạm Thị X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngân hàng TNHH MTV A Việt Nam yêu cầu bị đơn ông Phùng Đức T, bà Phạm Thị X thanh toán khoản tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng số VHNMOR130206 ngày 24-6-2013 với mục đích vay mua nhà. Ông Phùng Đức T, ĐKHKTT tại số A phố L, phường N, TP Hải Dương và bà Phạm Thị X, SN 1980, ĐKHKTT: đường A, phường B, TP Hải Dương, đều trú tại: số M phố N, phường H, Tp Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự xác định yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nộp đúng trình tự thủ tục, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương và xác định quan hệ pháp luật đây là vụ án dân sự về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng nên được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Phùng Đức T đề nghị xét xử vắng mặt, nếu đến được sẽ tham gia phiên tòa (BL187). Bị đơn ông Phùng Đức T và là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị X (bị đơn) đã triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Hợp đồng tín dụng số VHNMOR1302 ngày 24-6-2013 giữa Ngân hàng A và ông Phùng Đức T, bà Phạm Thị X đã được hai bên thống nhất thoả thuận, ký kết bởi những người có đủ thẩm quyền, hình thức, nội dung hợp đồng không vi phạm các điều cấm, không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Do vậy, hợp đồng tín dụng là hợp pháp, là căn cứ pháp lý để các bên thực hiện. Ngân hàng A đã giải ngân cho ông Phùng Đức T, bà Phạm Thị X vay số tiền 1.850.000.000đ theo phụ lục đơn đề nghị giải ngân ngày 27-6-2013. Theo thỏa thuận của hợp đồng ông T, bà X phải thanh toán khoản vay gốc bằng 276 đợt bằng nhau vào mỗi tháng cùng với lãi phát sinh vào ngày 27 hàng tháng. Tuy nhiên, tính từ thời điểm giải ngân ngày 27-6-2013 đến ngày 06-5-2014 ông T đã trả được tổng số tiền gốc là 67.028.990đồng; tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn là 145.007.010đồng; ông T, bà

X đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, vi phạm các cam kết, thỏa thuận trong hợp đồng và các điều khoản của phụ lục đơn đề nghị giải ngân. Căn cứ bản tự khai và các biên bản lấy lời khai ông T đều thừa nhận số tiền gốc nợ Ngân hàng là 1.782.971.010đồng. Do vậy, Ngân hàng A yêu cầu bị đơn ông Phùng Đức T, bà Phạm Thị X phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng A số tiền nợ gốc 1.782.971.010đồng là có căn cứ chấp nhận. Đối với khoản tiền lãi do ông T, bà X vi phạm thời hạn trả nợ gốc và lãi tại mục 1 và mục 2.2 của hợp đồng tín dụng nên phải chịu tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn phát sinh theo hợp đồng tín dụng đối với khoản nợ gốc từ thời điểm ngày 6-5-2014 đến ngày xét xử sơ thẩm 04-5-2018 cụ thể tiền lãi hàng tháng là 694.483.079đ, tiền lãi quá hạn là 101.384.154đ là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với tài sản bảo đảm: Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán đối với khoản tiền vay của Ngân hàng A theo Hợp đồng tín dụng và đơn đề nghị giải ngân, ông T, bà X đã ký hợp đồng thế chấp tài sản đối với Ngân hàng như sau:

Hợp đồng thế chấp tài sản số VHNMOR1302 ngày 26-6-2013 số công chứng 3568, Quyển số:02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26-6-2013 tại phòng công chứng số 1 TP Hà Nội.

Theo nội dung Hợp đồng thế chấp tài sản ông Phùng Đức T, bà Phạm Thị X đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng 94,60m^2 đất ở đô thị và tài sản gắn liền với đất là nhà ở diện tích xây dựng là 27,2m2 tại thửa đất số 1, tờ bản đồ 3 tại tổ M phường C, quận B, Tp Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 123456 do UBND quận B, Tp Hà Nội cấp ngày x-8-2012. Tài sản này, ông Phùng Đức T đã nhận chuyển nhượng của ông Ngô Đại B theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 1070.2013/HĐCN, quyển số 02/TP/CC/SCC/HĐGD ngày 25-5-2013 tại Phòng công chứng S, Tp Hà Nội và đã đăng ký sang tên tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng tài nguyên môi trường quận B, Tp Hà Nội ngày 01-6-2013 theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật nên đây là tài sản hợp pháp của ông Phùng Đức T, bà Phạm Thị X; ông T, bà X có quyền dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho bên nhận thế chấp.

Theo biên bản thỏa thuận định giá tài sản thế chấp là 2.773.000.000đồng.

Xét thấy: Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên được thoả thuận, ký kết bởi những người có đủ năng lực, được chứng nhận bởi cơ quan công chứng và đăng ký tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật; có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật, Do vậy, hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật, là căn cứ pháp lý phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

Tuy nhiên, ông T, bà X ký hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm khoản tiền vay 1.850.000.000đ tại Ngân hàng A, nguồn gốc tài sản của ông Ngô Đại B nhưng ông Ngô Đại B đã làm thủ tục Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở (diện tích 94,60m2 đất trên đất có tài sản tại thửa đất số 1, tờ bản đồ 3) ở tổ M phường C, quận B, Tp Hà Nội cho ông Phùng Đức T

ngày 25-5-2013, đã đăng ký sang tên quyền sử dụng ông Phùng Đức T theo đúng quy định của pháp luật và theo hợp đồng chuyển nhượng ông B đã chuyển nhượng với số tiền là 1.500.000.000đ. Sau khi chuyển nhượng đất và tài sản trên đất ông B vẫn sinh sống tại thửa đất này. Trong quá trình sử dụng, ông B có xây dựng thêm 1 phòng trên tầng 2 phía sau để làm phòng ngủ và chống nóng tầng 2 để phục vụ sinh hoạt của gia đình. Khi xây dựng không xin cấp phép xây dựng tại địa phương, không thông báo cho chủ sở hữu quyền sử dụng là ông T, bà X và bên nhận thế chấp Ngân hàng A. Tại phiên tòa, ông Ngô Đại B không đề nghị xem xét về tài sản này nên HĐXX không xem xét, giải quyết. Theo Điều 324 BLDS quy định thì ông B đã quản lý, giữ tài sản thế chấp chỉ được khai thác công dụng tài sản thế chấp nên không chấp nhận về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở của ông B.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án nhân dân thành phố Hải Dương thì trên diện tích 94,60m2 đất tại thửa đất số 1, tờ bản đồ 3 tổ M phường C, quận B, Tp Hà Nội có 01 nhà 2 tầng: Tầng 1 gồm có phòng khách, phòng ngủ, công trình phụ và sân; tầng 2 gồm 2 phòng và sân phơi lợp pro xi măng, phần chống nóng tầng 2 do ông Ngô Đại B quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, theo bản ảnh chụp nhà đất tại thời điểm Ngân hàng nhận thế chấp từ bên thế chấp ngày 20-6-2013 đã có nhà xây 2 tầng, công trình phụ và sân do Ngân hàng cung cấp (BL 93, 94).

Theo nội dung của hợp đồng thế chấp nêu trên: tại điều 1 Nghĩa vụ được bảo đảm thì mục 1.1.1 quy định: Toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của bên B (bên thế chấp: ông Phùng Đức T, bà Phạm Thị X), hiện tại cũng như tương lai, đã phát sinh hoặc có thể phát sinh, riêng rẽ hoặc liên đới đối với bất kỳ người nào khác, cho bên A (Ngân hàng) bao gồm nhưng không giới hạn bởi khoản nợ gốc. lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí tư vấn pháp lý (nếu có) và các khoản phải trả theo Hợp đồng tín dụng số VHNMOR1302 ngày 24-6-2013 và theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Và Điều 4 quy định về thỏa thuận chung về tài sản thế chấp:…Chi tiết về TSTC hình thành trong tương lai xác định tại thời điểm ký hợp dồng được dựa theo các tài liệu do bên B (ông T, bà X) cung cấp….Trường hợp không ký được phụ lục Hợp đồng vì bất cứ lý do gì, tài sản đã được hình thành vẫn thuộc tài sản thế chấp (kể cả khi TSTC đã được hình thành khác với mô tả trong Hợp đồng này).

Từ nhận định trên, mặc dù tài sản do ông Ngô Đại B đang quản lý, sử dụng nhưng đây là tài sản hợp pháp của ông T, bà X. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T nhất trí bàn giao tài sản cho Ngân hàng A để phát mại tài sản thế chấp thanh toán tiền trả cho Ngân hàng. Phía bị đơn: ông T, bà X đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng A nêu trên, nếu ông T, bà X không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng A thì Ngân hàng được quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để đảm bảo thanh toán khoản nợ của ông T, bà X. Số tiền

phát mại xử lý tài sản thế chấp được xử lý như sau: Sau khi trừ các chi phí cho việc phát mại được ưu tiên thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông T, bà X cho Ngân hàng A tiền gốc và các khoản tiền lãi phải trả. Nếu còn thiếu thì ông T, bà X phải có trách nhiệm trả nợ tiếp, nếu thừa thì Ngân hàng A trả lại cho ông T, bà X.

Ông Ngô Đại B phải có trách nhiệm giao lại tài sản thế chấp cho Ngân hàng A khi Ngân hàng A có yêu cầu phát mại xử lý tài sản thế chấp.

Việc ông Ngô Đại B đề nghị được ưu tiên mua lại tài sản của ông T, bà X thế chấp tại Ngân hàng A nhưng theo quy định của Ngân hàng A không có quyền bán lại tài sản thế chấp vì đây là tài sản hợp pháp của ông T, bà X nên Tòa án không xem xét yêu cầu này của ông B.

Về bản chính giấy xác nhận nợ ngày 3/10/2013 giữa ông T và ông B xác nhận số nợ 1.500.000.000đ; bản chính bản cam kết ngày 26-5-2013 giữa Công ty TNHH đầu tư xây dựng và thương mại A và ông B, bản poto hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 1, tờ bản đồ 3 ở tổ M phường C, quận B, Tp Hà Nội không ghi ngày tháng năm giữa ông T và ông B (dấu của công ty TNHH A); các giao dịch dân sự này không liên quan đến hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản tại Ngân hàng A, ông B xác định không liên quan đến yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A nên Tòa án không xem xét.

[3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Ông Phùng Đức T, bà Phạm Thị X phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các điều 116, 117, 119, 295, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 351, 357, 466, 468 Bộ luật dân sự; các điều 50, 51, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 167, 188 Luật đất đai;

- Căn cứ Điều 3 Nghị định số 83/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Điều 4, 8, 9, 10 Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-01-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25-11-2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 về việc quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" của Ngân hàng TNHH MTV A Việt Nam; Địa chỉ: Tòa nhà B, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh

Buộc ông Phùng Đức T và bà Phạm Thị X phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TNHH MTV A Việt Nam số tiền nợ gốc: 1.782.971.010đồng và tiền lãi trong hạn: 694.483.079đồng, tiền lãi quá hạn: 101.384.154đồng. Tổng cộng là 2.578.802.243đồng *(Hai tỷ năm trăm bảy tám triệu tám trăm linh hai nghìn hai trăm bốn mươi ba đồng).*

Kể từ ngày 5-5-2018 bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ gốc.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp ông Phùng Đức T và bà Phạm Thị X không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành phát mại xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1, tờ bản đồ 3 tại tổ M phường C, quận B, Tp Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 597476 do UBND quận B, Tp Hà Nội cấp ngày 20-8-2012, đã đăng ký quyền sử dụng đất tên ông Phùng Đức T tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng tài nguyên môi trường quận B, Tp Hà Nội ngày 01-6-2013 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số VHNMOR130206 ngày 26-6-2013 số công chứng 3568 13, Quyển số:02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26-6-2013 tại phòng công chứng số 1 TP Hà Nội do ông Ngô Đại B đang quản lý, sử dụng.

Tổng số tiền phát mại xử lý tài sản thế chấp này sau khi trừ các chi phí cho việc phát mại được ưu tiên thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông T, bà X cho Ngân hàng TNHH MTV A Việt Nam số tiền gốc và các khoản tiền lãi phải trả, tổng là 2.578.802.243đồng. Nếu còn thiếu thì ông T, bà X phải có trách nhiệm hoàn thành nghĩa vụ trả nợ, nếu thừa thì Ngân hàng TNHH MTV A Việt Nam trả lại cho ông T, bà X.

Ông Ngô Đại B phải có trách nhiệm giao lại tài sản thế chấp là thửa đất số 1, tờ bản đồ 3 tại tổ M phường C, quận B, Tp Hà Nội cho Ngân hàng TNHH MTV A Việt Nam khi Ngân hàng có yêu cầu phát mại xử lý tài sản thế chấp.

2. Về án phí:

Ông Phùng Đức T và bà Phạm Thị X phải chịu 83.576.044đ *(Tám mươi ba triệu năm trăm bảy sáu nghìn không trăm bốn mươi bốn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng TNHH MTV A Việt Nam số tiền 38.174.800đ *(Ba mươi tám triệu một trăm bảy tư nghìn tám trăm đồng)* tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương theo biên lai thu tạm ứng án phí số AB/2014/006430 ngày 21 tháng 10 năm 2016.

3. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- VKSND TP Hải Dương
- Chi cục THADS TP Hải Dương;
- Các đương sự;
- Những người tham gia tố tụng khác;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

NGUYỄN THỊ THU