

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BA VÌ - TP. HÀ NỘI**

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

Số: **03/2020/DS-ST**

Ngày 13/01/2020

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BA VÌ - TP. HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lã Hùng Cường.**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Văn Trình.**
2. Ông **Nguyễn Xuân Thuật.**

Thư ký phiên tòa: Bà **Đỗ Thị Thúy** - Thư ký Tòa án nhân huyện Ba Vì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ba Vì tham gia phiên tòa: Bà **Đào Thanh Huyền** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 01 năm 2020 tại Phòng xét xử Tòa án nhân dân huyện Ba Vì xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 34/2019/TLST-DS, ngày 11 tháng 04 năm 2019 về “tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2019/QĐXX-ST ngày 09 tháng 12 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2019/QĐHPT ngày 25 tháng 12 năm 2019 giữa các đương sự:

+ Nguyên đơn: **Ngân hàng N (Ag)**

Địa chỉ: Số 18, THD, phường MĐ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trịnh Ngọc K**, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Lê Văn L**, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N, chi nhánh huyện Ba Vì, Hà Tây I.

Người nhận ủy quyền lại: ông **Hoàng Minh D**, chức vụ: Phó phòng kiểm tra kiểm soát nội bộ Ngân hàng N, chi nhánh huyện Ba Vì, Hà Tây I.

Địa chỉ: Thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

+ Bị đơn: - Chị **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Thôn DL, xã TA, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- **Cụ Bùi Thị T**, sinh năm 1937.

Địa chỉ: thôn PX 1, xã PC, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội;

- **Anh Nguyễn Hữu C** (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của anh Căn: Bà Bùi Thị T, sinh năm 1937 (thôn PX 1, xã PC, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội); chị Nguyễn Thị C, sinh năm 1976; chị Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1999 (Địa chỉ: Thôn DL, xã TA, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội, chị H1 ủy quyền cho bà C tham gia tố tụng)

- **Bà Đỗ Thị M**, sinh năm 1947.

- **Chị Nguyễn Thị M1**, sinh năm 1978.

- **Anh Ngô Văn Ng**, sinh năm 1976.

- **Chị Nguyễn Thị H**, sinh năm 1986.

Cùng có địa chỉ: Thôn DL, xã TA, huyện Ba Vì, t.p Hà Nội.

- **Ủy ban nhân dân xã TA, huyện Ba Vì, t.p Hà Nội**

Đại diện: Ông **Đỗ Văn Đ**, phó chủ tịch UBND xã TA, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

(Ông Hoàng Minh D có mặt, Bà C, bà T, bà M, chị H, chị M1, anh Ng vắng mặt không có lý do; chị H1, ông Đ xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 18/3/2019; đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/03/2019 và bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, Người nhận ủy quyền lại của Ngân hàng N (Ag) trình bày:

Bà Nguyễn Thị C có vay vốn tại Ngân hàng N (gọi tắt là Ag) theo hợp đồng tín dụng: số 2210LAV 201702180/HĐTD được ký kết ngày 20/06/2017 tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Chi nhánh huyện Ba Vì - Hà Tây I - Phòng giao dịch Tiên Phong. Theo hợp đồng tín dụng, phương thức cho vay là quy định hạn mức tín dụng, Số tiền được vay theo hạn mức là: 1.750.000.000 đ (Một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng chẵn), Mục đích sử dụng vốn vay: Nuôi lợn, gà , mua thức ăn chăn nuôi, Thời hạn cho vay: 12 tháng. Hạn trả nợ cuối cùng: 20/06/2018; Lãi suất tại thời điểm cho vay : Theo từng lần nhận nợ là 10,5% / năm, lãi suất quá hạn bằng 120% / năm lãi suất cho vay đã thỏa thuận. Ngày 16/12/2017 Ngân hàng N, chi nhánh huyện Ba Vì - Hà Tây I - Phòng giao dịch Tiên Phong và bà Nguyễn Thị C, đã ký kết phụ lục hợp đồng tín dụng số 2210LAV 201702180 với nội dung sau: Sửa đổi, bổ sung nội dung điều 01 tại hợp đồng tín dụng số 2210LAV201702180/HĐTD ký kết ngày 20/06/2017 như sau : Tăng hạn mức số tiền vay từ 1.750.000.000 đ lên 2.000.000.000 đ. Ngày 16/05/2018 Ngân hàng N, chi nhánh huyện Ba Vì - Hà Tây I - Phòng giao dịch Tiên Phong và bà Nguyễn

Thị C, đã ký kết phụ lục hợp đồng tín dụng số 2210LAV 201702180 với nội dung sau: Sửa đổi, bổ sung nội dung điều 01 tại hợp đồng tín dụng số 2210LAV201702180/HĐTD ký kết ngày 20/06/2017 như sau : Giảm hạn mức số tiền vay từ 2.000.000.000 đ lên 1.500.000.000 đ.

Căn cứ vào hợp đồng tín dụng đã được ký kết, bà Nguyễn Thị C đã đến Ngân hàng N nhận tiền và làm giấy nhận nợ. Quá trình nhận nợ và trả tiền thể hiện cụ thể như sau:

***Ngày 09/01/2018 nhận nợ 300.000.000 đ**(Gốc đã trả: 280.000.000 đ; Lãi đã trả: 6.670.833 đ; Gốc còn phải trả: 20.000.000 đ; Lãi còn phải trả: 13.194.833 đ);
Ngày 16/01/2018 nhận nợ 300.000.000 đ** (Gốc đã trả: 0 đ; Lãi đã trả: 6.162.500 đ; Gốc còn phải trả: 300.000.000 đ; Lãi còn phải trả: 23.587.500 đ)Ngày 07/03/2018 nhận nợ 300.000.000 đ** (Gốc đã trả: 0đ; Lãi đã trả: 3.083.333 đ; Gốc còn phải trả: 300.000.000 đ; Lãi còn phải trả: 27.750.000 đ); ***Ngày 21/03/2018 nhận nợ 300.000.000 đ**(Gốc đã trả: 0 đ; Lãi đã trả: 1.898.630 đ; Gốc còn phải trả: 300.000.000 đ; Lãi còn phải trả: 27.369.863 đ;); **Ngày 27/04/2018 nhận nợ 290.000.000 đ**(Gốc đã trả: 0 đ; Lãi đã trả: 0 đ; Gốc còn phải trả: 290.000.000 đ; Lãi còn phải trả: 25.697.222 đ)

***Tổng số tiền vay: 1.490.000.000 đ**

Nợ gốc đã trả: 290.000.000 đ

Nợ gốc còn lại : 1.210.000.000 đ

Nợ lãi : 117.599.418 đ (Tạm tính đến ngày 11/03/2019)

Tổng cộng là: 1.327.599.418 đ

(Một tỷ ba trăm hai mươi bảy triệu năm trăm chín mươi chín ngày bốn trăm mười tám đồng chẵn)

Để đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ phát sinh của bà Nguyễn Thị C, Ngân hàng N đã ký kết với bên thứ ba các hợp đồng thế chấp như sau:

-Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2016-TA ngày 26/01/2016, được công chứng tại Phòng công chứng Ba Vì Thành phố Hà Nội ngày 26/01/2016, và đã đăng ký thế chấp QSD đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì ngày 27/01/2016 ký kết giữa bên thế chấp là bà Đỗ Thị M, bên nhận thế chấp là Ngân hàng N. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa: 76, tờ bản đồ: 63, diện tích 487 m² giấy Chứng nhận QSD đất số: AO 920450 do UBND huyện Ba Vì cấp ngày 19/10/2009, số vào sổ 00428QSDĐ/ TA, đứng tên Bà Đỗ Thị M tại Thôn DL, Xã TA, Huyện Ba vì, Hà Nội. Giá trị tài sản thế chấp là: 748.700.000đ; Nghĩa vụ được bảo đảm là: 524.090.000đ.

-Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 125-TA/2017 ngày 11/12/2017, được công chứng tại Phòng công chứng Nguyễn Luyện ngày 11/12/2017, và đã đăng ký thế chấp QSD đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì ngày 11/12/2017 ký kết giữa bên thế chấp là chị Nguyễn Thị H, bên nhận thế

chấp là Ngân hàng N. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa: 108, tờ bản đồ: 27, diện tích: 2103 m² giấy Chứng nhận QSD đất số: BQ 010086 do UBND huyện Ba Vì cấp ngày 15/08/2014, số vào sổ CH 00412QSDĐ/ TA, đứng tên Bà Nguyễn Thị H tại Thôn DL, Xã TA, Huyện Ba Vì, Hà Nội. Giá trị tài sản thế chấp là: 930.300.000đ Nghĩa vụ được bảo đảm là: 697.725.000đ;

-Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 47-TA/2016 ngày 7/9/2016 được công chứng tại Phòng công chứng Phúc Thọ ngày 8/9/2016, và đã đăng ký thế chấp QSD đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì ngày 9/9/2016 ký kết giữa bên thế chấp là bà Bùi Thị T, ông Nguyễn Hữu C, bên nhận thế chấp là Ngân hàng N. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa: số thửa: 220, tờ bản đồ: 09, diện tích: 221 m²; giấy Chứng nhận QSD đất số: S 043181 do UBND huyện Ba Vì cấp ngày 14/09/2001, số vào sổ 00331QSDĐ/ PC, đứng tên hộ bà Bùi Thị T tại Thôn PX 1, xã PC, Huyện Ba vì, Hà Nội. Giá trị tài sản thế chấp là: 502.100.000đ Nghĩa vụ được bảo đảm là: 351.470.000đ;

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà Nguyễn Thị C không thực hiện đúng theo các cam kết đã ký kết với Ngân hàng trong hợp đồng tín dụng, vi phạm Hợp đồng tín dụng. Dư nợ gốc và lãi hiện tại tính đến ngày 21/11/2019 của bà Nguyễn Thị C tại phòng giao dịch Ngân hàng N, chi nhánh huyện Ba Vì cụ thể như sau:

- Nợ gốc: 1.200.000.000đ
- Nợ lãi là: 199.787.797đ
- Tổng cả gốc và lãi là 1.399.787.797đ (Một tỷ ba trăm chín mươi chín triệu bảy trăm tám mươi bảy nghìn bảy trăm chín mươi bảy đồng).

Ngân hàng N, Chi Nhánh Huyện Ba Vì Hà tây I - Phòng giao dịch Tiên Phong đã đôn đốc, nhắc nhở nhiều lần nhưng ý thức trả nợ và tinh thần hợp tác của gia đình trong việc tháo gỡ công nợ là rất kém, thiếu hợp tác, có thái độ trây ỳ và đã nhiều lần cam kết nhưng không thực hiện cụ thể: các thông báo nợ quá hạn, các thông báo xử lý tài sản bảo đảm ngày 19/7/2018 và ngày 20/08/2018 đến những người đã thế chấp tài sản cho việc đảm bảo nghĩa vụ của bà C, Biên bản giải quyết đề nghị của Phòng Giao dịch Tiên Phong ngày 31/07/2018 tại Ủy ban nhân dân xã TA, nhưng chủ tài sản bảo đảm là bà Nguyễn Thị H và Đỗ Thị M không hợp tác và không ký; Biên bản làm việc tại nhà bà Đỗ Thị M về việc tiến hành thông báo xử lý tài sản bảo đảm ngày 4/9/2018; Biên bản làm việc với bà Bùi Thị T về việc thế chấp tài sản bảo lãnh cho bà Nguyễn Thị C ngày 19/09/2018. Chủ tài sản bảo lãnh là bà Bùi Thị T đã ký biên bản nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng đã phối hợp với chính quyền địa phương mời bà C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ra trụ sở Ủy ban nhân dân xã để làm việc ngày 19/9/2018 nhưng hộ vay không chấp hành và không phối hợp làm việc tháo gỡ nợ quá hạn. Phía ngân hàng cũng tiến hành việc kiểm tra tài sản thế chấp ngày 05/11/2018 đối với tài sản bảo lãnh của khách hàng Nguyễn Thị H và

Đỗ Thị M. Nhưng chủ tài sản bảo lãnh là bà Nguyễn Thị H và Đỗ Thị M không hợp tác và không ký biên bản làm việc. Ngân hàng đã nhiều lần gửi các thông báo khởi kiện ngày 01/12/2018 và ngày 31/12/2018 đến hộ vay nhưng vẫn cố tình chây ỳ, không có ý thức trả nợ.

Nay Ngân hàng N chính thức đề nghị Toà án nhân dân huyện Ba Vì - TP Hà Nội buộc bà Nguyễn Thị C phải hoàn trả cho Ngân hàng N tổng số tiền là **1.406.925.459 đồng** (*Bằng chữ: Một tỷ bốn trăm linh sáu triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn bốn trăm năm mươi chín đồng*) (Trong đó: Tiền gốc: 1.190.000.000 đồng (*Một tỷ một trăm chín mươi triệu đồng*); Tiền lãi tính đến ngày 13/01/2020 là: 216.925.459đ (*Bằng chữ: hai trăm mười sáu triệu chín trăm hai mươi năm nghìn bốn trăm năm mươi chín đồng*) và phải trả số tiền lãi suất phát sinh trên số nợ gốc kể từ ngày 14/ 01/2020 cho đến khi bà C trả hết nợ ngân hàng.

Nếu bà C không trả nợ thì đề nghị tòa án nhân dân huyện Ba Vì- TP Hà Nội chấp nhận các hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2016-TA ngày 26/01/2016, được công chứng tại Phòng công chứng Ba Vì Thành phố Hà Nội ngày 26/01/2016, và đã đăng ký thế chấp QSD đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì ngày 27/01/2016 được ký kết với bên thế chấp là bà Đỗ Thị M ; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 125-TA/2017 ngày 11/12/2017, được công chứng tại Phòng công chứng Nguyễn Luyện ngày 11/12/2017, và đã đăng ký thế chấp QSD đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì ngày 11/12/2017 được ký kết với bên thế chấp là chị Nguyễn Thị H; Để cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm, phát mại thu hồi vốn cho Ngân hàng N.

Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 47-TA/2016 ngày 7/9/2016 được công chứng tại Phòng công chứng Phúc Thọ ngày 8/9/2016, và đã đăng ký thế chấp QSD đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì ngày 9/9/2016 được ký kết với bên thế chấp là bà Bùi Thị T và ông Nguyễn Hữu C. Do bà T là thân nhân liệt sỹ, thuộc diện người già neo đơn nên nay phía Ngân hàng có đơn đề nghị xin rút yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa số: 220, tờ bản đồ: 09, diện tích: 221 m²; giấy Chứng nhận QSD đất số: S 043181 do UBND huyện Ba Vì cấp ngày 14/09/2001, số vào sổ 00331QSDĐ/ PC, đứng tên hộ bà Bùi Thị T tại Thôn PX 1, xã PC, Huyện Ba Vì, Hà Nội.

Về án phí: Ngân hàng N yêu cầu chị Nguyễn Thị C phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật

-Về chi phí tố tụng: Ngân hàng N không yêu cầu bà C phải chịu chi phí xác minh, thẩm định tài sản thế chấp. Ngân hàng tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này.

Theo giấy khai ngày 26/04/2018, bà Nguyễn Thị C trình bày: Bà thừa nhận nội dung vay nợ, dư nợ, các hợp đồng thế chấp đã ký kết với Ngân hàng N như đại diện Ngân hàng đã trình bày là đúng. Cụ thể nội dung sự việc như sau: Do cần tiền để trả tiền mua hàng cám, thức ăn chăn nuôi phục vụ cho công việc chăn

nuôi tại gia đình và xây dựng chuồng trại chăn nuôi nên bà đã đến Ngân hàng N, chi nhánh huyện Ba Vì tại Phòng giao dịch xã Tiên Phong ký kết với Ngân hàng hợp đồng tín dụng số 2210LAV 201702180/HĐTD ngày 20/06/2017 trong đó có thỏa thuận hạn mức tín dụng là 1.750.000.000đ; Bên cạnh hợp đồng chính bà có ký kết các phụ lục hợp đồng với Ngân hàng, cụ thể: phụ lục số 2210LAV 201702180 với nội dung : Tăng hạn mức số tiền vay từ 1.750.000.000 đ lên 2.000.000.000 đ. Ngày 16/05/2018 ký kết phụ lục hợp đồng tín dụng số 2210LAV 201702180 với nội dung: Giảm hạn mức số tiền vay từ 2.000.000.000 đ lên 1.500.000.000 đ.

Quá trình vay nợ bà C đã đến Ngân hàng nhận các khoản tiền và ký các giấy nhận nợ cụ thể: ***Ngày 09/01/2018 nhận nợ 300.000.000 đ**(Gốc đã trả: 280.000.000 đ; Lãi đã trả: 6.670.833 đ; Gốc còn phải trả: 20.000.000 đ; Lãi còn phải trả: 13.194.833 đ); ***Ngày 16/01/2018 nhận nợ 300.000.000 đ** (Gốc đã trả: 0 đ; Lãi đã trả: 6.162.500 đ; Gốc còn phải trả: 300.000.000 đ; Lãi còn phải trả: 23.587.500 đ); ***Ngày 07/03/2018 nhận nợ 300.000.000 đ** (Gốc đã trả: 0đ; Lãi đã trả: 3.083.333 đ; Gốc còn phải trả: 300.000.000 đ; Lãi còn phải trả: 27.750.000 đ); ***Ngày 21/03/2018 nhận nợ 300.000.000 đ**(Gốc đã trả: 0 đ; Lãi đã trả: 1.898.630 đ; Gốc còn phải trả: 300.000.000 đ; Lãi còn phải trả: 27.369.863 đ;); **Ngày 27/04/2018 nhận nợ 290.000.000 đ**(Gốc đã trả: 0 đ; Lãi đã trả: 0 đ; Gốc còn phải trả: 290.000.000 đ; Lãi còn phải trả: 25.697.222 đ)

***Tổng số tiền vay: 1.490.000.000 đ**

Nợ gốc đã trả: 290.000.000 đ

Nợ gốc còn lại : 1.210.000.000 đ

Nợ lãi : 117.599.418 đ (Tạm tính đến ngày 11/03/2019)

Tổng cộng là: 1.327.599.418 đ

(Một tỷ ba trăm hai mươi bảy triệu năm trăm chín mươi chín ngày bốn trăm mười tám đồng chẵn)

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của bà C tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, bà C đã nhờ mẹ đẻ là bà Đỗ Thị M, em gái là Nguyễn Thị H và mẹ chồng là bà Bùi Thị T và chồng là ông Nguyễn Hữu C ký kết hợp đồng thế chấp bất động sản cụ thể:

- Bà Đỗ Thị M ký kết với Ngân hàng N hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2016-TA ngày 26/01/2016, được công chứng tại Phòng công chứng Ba Vì Thành phố Hà Nội ngày 26/01/2016, và đã đăng ký thế chấp QSD đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì ngày 27/01/2016. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa: 76, tờ bản đồ: 63, diện tích 487 m² giấy Chứng nhận QSD đất số: AO 920450 do UBND huyện Ba Vì cấp ngày 19/10/2009, số vào sổ 00428QSDĐ/ TA, đứng tên Bà Đỗ Thị M tại Thôn DL, Xã TA, Huyện Ba Vì, Hà Nội.

- Chị Nguyễn Thị H ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 125-TA/2017 ngày 11/12/2017, được công chứng tại Phòng công chứng Nguyễn Luyện ngày 11/12/2017, và đã đăng ký thế chấp QSD đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì ngày 11/12/2017. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa: 108, tờ bản đồ: 27, diện tích: 2103 m² giấy Chứng nhận QSD đất số: BQ 010086 do UBND huyện Ba Vì cấp ngày 15/08/2014, sổ vào sổ CH 00412QSDĐ/TA, đứng tên Bà Nguyễn Thị H tại Thôn DL, Xã TA, Huyện Ba vì, Hà Nội

- Bà Bùi Thị T và ông Nguyễn Hữu C đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 47-TA/2016 ngày 7/9/2016 được công chứng tại Phòng công chứng Phúc Thọ ngày 8/9/2016, và đã đăng ký thế chấp QSD đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì ngày 9/9/2016. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa: số thửa: 220, tờ bản đồ: 09, diện tích: 221 m²; giấy Chứng nhận QSD đất số: S 043181 do UBND huyện Ba Vì cấp ngày 14/09/2001, sổ vào sổ 00331QSDĐ/PC, đứng tên hộ bà Bùi Thị T tại Thôn PX 1, xã PC, Huyện Ba vì, Hà Nội

Sau khi ký kết xong các hợp đồng thì phía ngân hàng đã giải ngân tiền cho bà C theo đúng như giấy nhận nợ đã ký. Trong quá trình thực hiện hợp đồng với Ngân hàng, bà C đã cố gắng thực hiện theo các cam kết đã ký với Ngân hàng, nhưng do làm ăn thua lỗ nên bà C đã vi phạm hợp đồng tín dụng, lần nhận nợ đầu tiên bà trả được tiền gốc, nhưng những lần nhận nợ tiếp theo bà không trả được tiền gốc và lãi theo đúng cam kết với Ngân hàng. Bà C thừa nhận dư nợ gốc và lãi hiện tại tính đến ngày 29 tháng 03 năm 2019 của bà Nguyễn Thị C tại Ngân hàng N tổng là: 1,346,015,311đ (*Một tỷ ba trăm bốn mươi sáu triệu không trăm mười lăm nghìn ba trăm mười một đồng.*) trong đó : tiền gốc: 1.210.000.000đ (*Một tỷ hai trăm mười triệu đồng.*) ; tiền lãi: 136,015,311đ (*Một trăm ba sáu triệu không trăm mười lăm nghìn ba trăm mười một đồng.*)

Nay bà C khó khăn nên bà đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho bà thanh toán số tiền gốc là 1.210.000.000đ trong vòng sáu năm và miễn cho bà toàn bộ phần lãi suất. Bà C không đồng ý xử lý phát mại tài sản thế chấp là đất và các tài sản gắn liền với đất của gia đình bà Bùi Thị T, bà Đỗ Thị M và chị Nguyễn Thị H, do các tài sản bảo đảm đều là nơi ở duy nhất của họ. Tuy nhiên, phương án trả nợ cụ thể từng năm như thế nào thì bà không đề cập đến và cũng không đưa ra được phương án trả nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/05/2019 của cụ Bùi Thị T trình bày: Vì muốn tạo điều kiện giúp bà C và ông Nguyễn Hữu C làm ăn nên ngày 07/09/2016 cụ và ông C đã tham gia ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 47-TA-2016 để đảm bảo nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị C tại Ngân hàng N. Tại thửa đất số 220, tờ bản đồ: 09, diện tích: 221 m², có một căn nhà cấp bốn bà và ông C đã xây dựng lâu năm và các công trình phụ. Nay ông Nguyễn Hữu C đã chết chỉ còn một mình bà sống trên mảnh đất này. Bà mong muốn ngân hàng tạo điều kiện xóa nợ cho bà C do nay bà C một thân một mình nuôi con nhỏ, không có khả năng trả nợ.

Bà không đồng ý xử lý phát mại tài sản thế chấp vì đây là nơi ở duy nhất của bà, hiện bà đã cao tuổi, con trai đã chết nên không có chỗ nương tựa tuổi già.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/06/2019 bà Đỗ Thị M trình bày: bà là mẹ đẻ của Nguyễn Thị C. Do muốn tạo điều kiện cho bà C làm ăn nên khi bà C hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp với Ngân hàng bà đã đồng ý. Tuy nhiên bà không biết gì về hợp đồng tín dụng chị Cúc đã ký kết với Ngân hàng. Bà đã ký vào đơn đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp số 01/2016-TA ngày 26/01/2016, tuy nhiên nội dung hợp đồng thế chấp như thế nào thì bà không biết, bà chỉ biết ký khi được hướng dẫn, bà cũng không được giải thích và đọc nội dung hợp đồng thế chấp. Thửa đất số 76, tờ bản đồ: 63, diện tích 487 m² tại Thôn DL, Xã TA, Huyện Ba vì, Hà Nội đã được cấp giấy Chứng nhận QSD đất số: AO 920450 do UBND huyện Ba Vì cấp ngày 19/10/2009, số vào sổ 00428QSDD/ TA, đứng tên Bà Đỗ Thị M. Trên thửa đất này có một ngôi nhà ông cấp bốn mái lợp proximang do con gái bà là chị Nguyễn Thị M1 và con rể là Ngô Văn Ng xây dựng và sinh sống ổn định từ năm 2005 cho đến nay. Khi ký kết hợp đồng thế chấp với Ngân hàng bà chỉ ký thế chấp đất mà không ký thế chấp nhà ở trên đất. Thửa đất này mặc dù vẫn đứng tên bà nhưng do bà có ý định cho chị M1, nên chị M1 mới sinh sống ở đó, thủ tục sang tên đất cho chị M1 bà vẫn chưa thực hiện. Nay phía Ngân hàng yêu cầu xử lý phát mại tài sản thế chấp bà không đồng ý, do đây là việc vay nợ của chị Cúc đề nghị cho chị Cúc trả bằng tiền mặt.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/06/2019 chị Nguyễn Thị H trình bày:Chị là em gái ruột của Nguyễn Thị C. Do muốn tạo điều kiện cho bà C làm ăn nên khi bà C hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp với Ngân hàng chị đã đồng ý. Chị H đã ký vào đơn đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp đất số 125-TA/2017 ngày 11/12/2017, tuy nhiên nội dung hợp đồng thế chấp như thế nào thì chị không biết, chị chỉ biết ký khi được hướng dẫn. Thửa đất số 108, tờ bản đồ: 27, diện tích: 2103 m² tại Thôn DL, Xã TA, Huyện Ba Vì, Hà Nội đã được Ủy ban nhân dân huyện Ba Vì cấp giấy Chứng nhận QSD đất số: BQ 010086 ngày 15/08/2014, số vào sổ CH 00412QSDD/ TA, đứng tên Bà Nguyễn Thị H. Sau khi ly hôn năm 2008, chị H đã chuyển về sống cùng bà M trên thửa đất số 108, tờ bản đồ 27, về nguồn gốc diện tích đất này là của bà Đỗ Thị M đã sang tên tặng cho chị năm 2014. Chị H đã sử dụng ổn định thửa đất trên từ năm 2014 cho đến nay và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thửa đất này có một ngôi nhà cấp bốn mái bằng được chị H và bà M trực tiếp xây dựng năm 2018. Nguồn tiền xây nhà có một phần là được hỗ trợ từ ngân sách của Ủy ban nhân dân xã TA do gia đình chị thuộc hộ nghèo. Ngoài ra có các công trình xây dựng khác như nhà bếp, chuồng chăn nuôi, cây cối đều là do bà M đã xây dựng từ nhiều năm. Khi ký kết hợp đồng thế chấp với Ngân hàng chị chỉ ký thế chấp đất mà không ký thế chấp nhà ở trên đất. Nay phía Ngân hàng yêu cầu xử lý phát mại tài sản thế chấp chị không đồng ý, do đây là việc vay nợ của bà C với Ngân hàng, đề nghị cho bà C trả bằng tiền mặt, hơn nữa đây là nơi sinh sống của chị và bà M, ngoài nơi này không còn chỗ ở nào khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/07/2019, Đại diện Ủy ban nhân dân xã TA, ông Đỗ Văn Đ trình bày: Năm 2018 khi chị Nguyễn Thị H xây dựng nhà trên diện tích đất đã thế chấp với Ngân hàng, do bà Đỗ Thị M thuộc diện hộ nghèo, sinh sống ổn định cùng chị H tại địa phương nên được Ủy ban nhân dân xã TA hỗ trợ số tiền 45.000.000đ để xây dựng ngôi nhà mái bằng. Nay ngôi nhà này thuộc tài sản thế chấp và bị xử lý phát mại do bà Nguyễn Thị C vi phạm hợp đồng tín dụng, Ủy ban nhân dân xã TA không có ý kiến gì, xác định đây là tài sản của chị Nguyễn Thị H và bà Đỗ Thị M, Ủy ban nhân dân xã TA không có yêu cầu hay đề nghị gì.

Tại giấy khai ngày 07/05/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: chị Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:

Chị là con gái của bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Hữu C. Nay ông C đã chết, chị là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Hữu C. Việc vay nợ giữa bà C với Ngân hàng N chị có biết, chị không tham gia ký kết bất cứ giấy tờ gì liên quan đến việc vay nợ này. Chị không có tài sản gì trong khối tài sản của gia đình bà Bùi Thị T, ông Nguyễn Hữu C và cũng không có yêu cầu hay đề nghị gì. Chị H1 mong ngân hàng tạo điều kiện cho bà C làm ăn lấy tiền trả nợ dần cho Ngân hàng.

Trong quá trình Tòa án tiến hành việc tổng đạt văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ, lấy lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị T, bà Đỗ Thị M, chị Nguyễn Thị H đều không hợp tác, sau khi khai báo với Tòa án, được đọc lại và nghe đọc biên bản lấy lời khai nhưng bà T, chị H, bà M kiên quyết không ký tên xác nhận vào bất cứ một văn bản tố tụng nào của Tòa án. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị M1, anh Ngô Văn Ng vắng mặt không có lý do. Trong quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án đã nhiều lần triệu tập đối với chị M1, anh Ng, tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải hai lần, ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử và các giấy triệu tập tham gia phiên tòa đối với chị Nguyễn Thị M1, anh Ngô Văn Ng, mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vắng mặt không có lý do, gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án. Tòa án nhân dân huyện Ba Vì đã hoãn phiên tòa lần thứ nhất ngày 25/12/2019 và thực hiện việc tổng đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 BLTTDS năm 2015 tiếp tục xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay: Ông Hoàng Minh D, người nhận ủy quyền lại của Ngân hàng N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị C và xuất trình bảng kê tính lãi phát sinh đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 13/ 01/2020 yêu cầu: bà Nguyễn Thị C phải có trách nhiệm thanh toán trả nợ Ngân hàng N chi nhánh Ba Vì tổng số tiền **1.406.925.459 đồng** (*Bằng chữ: Một tỷ bốn trăm linh sáu triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn bốn trăm năm mươi chín đồng*)(Trong đó: Tiền gốc: 1.190.000.000 đồng (*Một tỷ một trăm chín mươi triệu đồng*); Tiền lãi tính đến ngày 13/01/2020 là: 216.925.459đ (*Bằng chữ: hai trăm mười sáu triệu chín trăm hai*

mười năm nghìn bốn trăm năm mươi chín đồng) và phải trả số tiền lãi suất phát sinh trên số nợ gốc kể từ ngày 14/ 01/2020 cho đến khi bà C trả hết nợ ngân hàng.; Nếu bà Nguyễn Thị C không thanh toán được khoản nợ trên thì yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị M và chị Nguyễn Thị H tại thôn DL, xã TA, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội để thu hồi nợ và phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa: số thửa: 220, tờ bản đồ: 09, diện tích: 221 m²; giấy Chứng nhận QSD đất số: S 043181 do UBND huyện Ba Vì cấp ngày 14/09/2001, số vào sổ 00331QSĐĐ/ PC, đứng tên hộ cụ Bùi Thị T tại Thôn PX 1, xã PC, Huyện Ba Vì, Hà Nội, Ngân hàng đã có đơn xin rút xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng này với lý do cụ Bùi Thị T là vợ liệt sỹ, sống cô đơn, Đảng và Nhà Nước cần có chế độ đãi ngộ quan tâm đến gia đình chính sách và cô đơn không còn nơi nương tựa.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ba Vì phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử:

Tòa án đã tiến hành đầy đủ các bước tố tụng theo quy định của pháp luật; Thẩm phán, Thư ký, Các Hội thẩm nhân dân đều thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật; Hồ sơ đã làm đầy đủ các quy định theo bộ luật tố tụng dân sự; Vụ án kéo dài do cần thu thập tài liệu chứng cứ ở nhiều nơi.

+ Quan điểm đề xuất giải quyết vụ án: đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Ba Vì đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N. Buộc bà Nguyễn Thị C phải trả nợ cho Ngân hàng N tổng số tiền: **1.406.925.459 đồng** (*Bằng chữ: Một tỷ bốn trăm linh sáu triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn bốn trăm năm mươi chín đồng*) (Trong đó: Tiền gốc: 1.190.000.000 đồng (*Một tỷ một trăm chín mươi triệu đồng*); Tiền lãi tính đến ngày 13/01/2020 là: 216.925.459đ (*Bằng chữ: hai trăm mười sáu triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn bốn trăm năm mươi chín đồng*) và phải trả số tiền lãi suất phát sinh trên số nợ gốc kể từ ngày 14/ 01/2020 cho đến khi bà C trả hết nợ ngân hàng theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa Ngân hàng N và bà Nguyễn Thị C. Nếu bà Nguyễn Thị C không trả được số tiền trên thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp theo hai hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ là:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2016-TA ngày 26/01/2016, được công chứng tại Phòng công chứng Ba Vì Thành phố Hà Nội ngày 26/01/2016, và đã đăng ký thế chấp QSD đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì ngày 27/01/2016 ký kết giữa bên thế chấp là bà Đỗ Thị M, bên nhận thế chấp là Ngân hàng N. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa: 76, tờ bản đồ: 63, diện tích 487 m² giấy Chứng nhận QSD đất số: AO 920450 do UBND huyện Ba Vì cấp ngày 19/10/2009, số vào sổ 00428QSĐĐ/ TA, đứng tên Bà Đỗ Thị M tại Thôn DL, Xã TA, Huyện Ba vì, Hà Nội

-Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 125-TA/2017 ngày 11/12/2017, được công chứng tại Phòng công chứng Nguyễn Luyện ngày 11/12/2017, và đã đăng ký thế chấp QSD đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì ngày 11/12/2017 ký kết giữa bên thế chấp là chị Nguyễn Thị H, bên nhận thế chấp là Ngân hàng N. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa: 108, tờ bản đồ: 27, diện tích: 2103 m² giấy Chứng nhận QSD đất số: BQ 010086 do UBND huyện Ba Vì cấp ngày 15/08/2014, sổ vào sổ CH 00412QSDĐ/ TA, đứng tên Bà Nguyễn Thị H tại Thôn DL, Xã TA, Huyện Ba vì, Hà Nội

Tuy nhiên khi xử lý phát mại tài sản thế chấp trong vụ án cần xác định: Đối với chị Nguyễn Thị M1, anh Ngô Văn Ng là những người sinh sống trực tiếp và có công trình xây dựng trên diện tích đất bà Đỗ Thị M đã thế chấp, khi ký kết hợp đồng thế chấp, bà M chỉ ký thế chấp đất mà không ký thế chấp tài sản gắn liền với đất, điều này ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của người trực tiếp sinh sống trên thửa đất. Do vậy, cần ưu tiên cho chị M1, anh Ng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi xử lý phát mại tài sản thế chấp.

Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số số 47-TA/2016 ngày 7/9/2016 được công chứng tại Phòng công chứng Phúc Thọ ngày 8/9/2016, và đã đăng ký thế chấp QSD đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì ngày 9/9/2016 ký kết giữa bên thế chấp là bà Bùi Thị T, ông Nguyễn Hữu C, bên nhận thế chấp là Ngân hàng N. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa: số thửa: 220, tờ bản đồ: 09, diện tích: 221 m²; giấy Chứng nhận QSD đất số: S 043181 do UBND huyện Ba Vì cấp ngày 14/09/2001, sổ vào sổ 00331QSDĐ/ PC, đứng tên hộ bà Bùi Thị T tại Thôn PX 1, xã PC, Huyện Ba Vì, Hà Nội, phía Ngân hàng đã có đơn xin rút xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng này nên đề nghị HĐXX chấp nhận sự tự nguyện của đương sự.

Bà Nguyễn Thị C còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn và số tiền phạt chậm trả của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Về án phí: bà Nguyễn Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Ngân hàng N tự nguyện chịu toàn bộ các chi phí liên quan đến việc xem xét thẩm định tại chỗ các tài sản thế chấp trong vụ án. Đây là sự tự nguyện của đương sự nên đề nghị HĐXX không xem xét giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án dân sự về tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Nguyên đơn là Ngân hàng N và bị đơn là bà Nguyễn Thị C, có địa chỉ: Thôn DL, xã TA, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội là giao dịch dân sự thuộc

thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 .

Về thủ tục tố tụng: Quá trình Tòa án nhân dân huyện Ba Vì tiến hành tố tụng bị đơn là chị Nguyễn Thị C cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị T, bà Đỗ Thị M, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị M1, anh Ngô Văn Ng vắng mặt khi Tòa án triệu tập, Tòa án đã tiến hành việc tổng đạt hợp lệ và niêm yết các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật, việc vắng mặt của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án khách quan, đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: Qua lời khai của đại diện nguyên đơn là ông Hoàng Minh D, bị đơn là bà Nguyễn Thị C và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là cụ Bùi Thị T, Đỗ Thị M, Nguyễn Thị H cung cấp và các tài liệu có trong hồ sơ, Hội đồng xét xử xác định:

-Về hình thức của giao dịch dân sự: Ngân hàng N và bị đơn Nguyễn Thị C đã ký kết hợp đồng tín dụng: số 2210LAV 201702180/HĐTD ngày 20/06/2017 tại Ngân hàng N, Chi nhánh huyện Ba Vì - Hà Tây I - Phòng giao dịch Tiên Phong. Theo hợp đồng tín dụng, phương thức cho vay là quy định hạn mức tín dụng, Số tiền được vay theo hạn mức là: 1.750.000.000 đ (Một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng chẵn), Mục đích sử dụng vốn vay: Nuôi lợn, gà , mua thức ăn chăn nuôi, Thời hạn cho vay: 12 tháng. Hạn trả nợ cuối cùng: 20/06/2018; Lãi suất tại thời điểm cho vay : Theo từng lần nhận nợ, lãi suất quá hạn bằng 120% / năm lãi suất cho vay đã thỏa thuận. Ngày 16/12/2017 Ngân hàng N, chi nhánh huyện Ba Vì - Hà Tây I - Phòng giao dịch Tiên Phong và bà Nguyễn Thị C, đã ký kết phụ lục hợp đồng tín dụng số 2210LAV 201702180 với nội dung sau: Sửa đổi, bổ sung nội dung điều 01 tại hợp đồng tín dụng số 2210LAV201702180/HĐTD ký kết ngày 20/06/2017 như sau : Tăng hạn mức số tiền vay từ 1.750.000.000 đ lên 2.000.000.000 đ. Ngày 16/05/2018 Ngân hàng N, chi nhánh huyện Ba Vì - Hà Tây I - Phòng giao dịch Tiên Phong và bà Nguyễn Thị C, đã ký kết phụ lục hợp đồng tín dụng số 2210LAV 201702180 với nội dung sau: Sửa đổi, bổ sung nội dung điều 01 tại hợp đồng tín dụng số 2210LAV201702180/HĐTD ký kết ngày 20/06/2017 như sau : Giảm hạn mức số tiền vay từ 2.000.000.000 đ xuống 1.500.000.000 đ.

Đây là hợp đồng giao dịch dân sự có bảo đảm. Hợp đồng này được hai bên ký kết trên tinh thần tự nguyện, không bị ai ép buộc. Hai bên đã thỏa thuận về phương thức thanh toán số tiền gốc và lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, phí phạt chậm trả đã được ghi trong hợp đồng tín dụng.

Trước khi ký kết hợp đồng tín dụng này, bà Nguyễn Thị C đã nhờ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị M ký kết với Ngân hàng N hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2016-TA ngày 26/01/2016, để bảo đảm cho khoản tiền vay. Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, để tiếp tục nhận được số tiền vay

từ Ngân hàng trong hạn mức hợp đồng tín dụng đã ký kết, bà Nguyễn Thị C đã nhờ em gái ruột là chị Nguyễn Thị H và mẹ chồng là cụ Bùi Thị T ký kết tiếp hai hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 125-TA/2017 ngày 11/12/2017 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 47-TA/2016 ngày 7/9/2016.

Dựa trên các hợp đồng thế chấp đã được công chứng theo quy định, phía Ngân hàng N đã giải ngân số tiền 1.490.000.000đ cho bà Nguyễn Thị C theo 05 lần nhận nợ cụ thể: ***Lần 1: Ngày 09/01/2018 nhận nợ 300.000.000 đ**(Gốc đã trả: 280.000.000 đ; Lãi đã trả: 6.670.833 đ; Gốc còn phải trả: 20.000.000 đ; Lãi còn phải trả: 13.194.833 đ); ***Lần 2: Ngày 16/01/2018 nhận nợ 300.000.000 đ** (Gốc đã trả: 0 đ; Lãi đã trả: 6.162.500 đ; Gốc còn phải trả: 300.000.000 đ; Lãi còn phải trả: 23.587.500 đ); ***Lần 3: Ngày 07/03/2018 nhận nợ 300.000.000 đ** (Gốc đã trả: 0đ; Lãi đã trả: 3.083.333 đ; Gốc còn phải trả: 300.000.000 đ; Lãi còn phải trả: 27.750.000 đ); ***Lần 4: Ngày 21/03/2018 nhận nợ 300.000.000 đ**(Gốc đã trả: 0 đ; Lãi đã trả: 1.898.630 đ; Gốc còn phải trả: 300.000.000 đ; Lãi còn phải trả: 27.369.863 đ;); *** Lần 5: Ngày 27/04/2018 nhận nợ 290.000.000 đ**(Gốc đã trả: 0 đ; Lãi đã trả: 0 đ; Gốc còn phải trả: 290.000.000 đ; Lãi còn phải trả: 25.697.222 đ)

Xét thấy việc giao kết theo hợp đồng tín dụng là hợp pháp đúng trình tự và đảm bảo về mặt hình thức. Do vậy, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự giữa các bên và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết như trong hợp đồng tín dụng.

Tuy nhiên, do bị đơn không thực hiện việc đóng gốc, lãi theo định kỳ và trả nợ khi đã đến hạn của hợp đồng là đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định trong hợp đồng. Nay Ngân hàng N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị C phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền cả gốc và lãi tổng là: **1.406.925.459 đồng** (*Bằng chữ: Một tỷ bốn trăm linh sáu triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn bốn trăm năm mươi chín đồng*)(Trong đó: Tiền gốc: 1.190.000.000 đồng (*Một tỷ một trăm chín mươi triệu đồng*); Tiền lãi tính đến ngày 13/01/2020 là: 216.925.459đ (*Bằng chữ: hai trăm mười sáu triệu chín trăm hai mươi năm nghìn bốn trăm năm mươi chín đồng*) và phải trả số tiền lãi suất phát sinh trên số nợ gốc kể từ ngày 14/01/2020 cho đến khi bà C trả hết nợ ngân hàng là có cơ sở và đúng pháp luật

Hội đồng xét xử xét thấy: Việc bị đơn có ký hợp đồng tín dụng như nguyên đơn cung cấp là đúng sự thật. Bà Nguyễn Thị C đã nhận đủ số tiền vay là 1.490.000.000đ (Một tỷ, bốn trăm chín mươi triệu đồng) thể hiện qua các giấy nhận nợ ngày 09/01/2018; ngày 16/01/2018; ngày 07/03/2018; ngày 27/04/2018, ngày 21/03/2018 (Bút lục số 90 đến bút lục số 101).

Tuy nhiên, kể từ ngày vay cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm bà Nguyễn Thị C trả được 300.000.000 đ tiền gốc và 17.815.296đ tiền lãi cho Ngân hàng N. Phía Ngân hàng đã nhiều lần thông báo cho bà C nhưng bà C vẫn chây ỳ không thực hiện nghĩa vụ. Vì vậy, ngân hàng làm đơn khởi kiện yêu cầu thanh toán số dư nợ gốc và tiền lãi phát sinh cho đến ngày xét xử sơ thẩm là có căn cứ. Vì vậy, cần

áp dụng các Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 357 Bộ luật dân sự để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Xét hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016-TA ngày 26/01/2016, ký giữa bên thế chấp là bà Đỗ Thị M, bên nhận thế chấp là Ngân hàng N. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa: 76, tờ bản đồ: 63, diện tích 487 m² giấy Chứng nhận QSD đất số: AO 920450 do UBND huyện Ba Vì cấp ngày 19/10/2009, số vào sổ 00428QSDĐ/ TA, đứng tên Bà Đỗ Thị M tại Thôn DL, Xã TA, Huyện Ba vì, Hà Nội. Bà Đỗ Thị M đã có đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì vào ngày 27/01/2016. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được chứng thực tại Phòng công chứng Ba Vì Thành phố Hà Nội ngày 26/01/2016 theo đúng quy định. Giá trị tài sản thế chấp là: 748.700.000đ; Nghĩa vụ được bảo đảm là: 524.090.000đ. Theo quy định của pháp luật bên thế chấp tài sản phải có trách nhiệm thông báo cho bên nhận thế chấp quyền sở hữu về tài sản của người khác đối với tài sản thế chấp. Nhưng khi các bên tham gia thế chấp, bà Đỗ Thị M đã không thông báo cho Ngân hàng biết về quyền sở hữu tài sản trên diện tích đất thế chấp, vì vậy chị Nguyễn Thị M1 và anh Ngô Văn Ng đã không tham gia ký kết hợp đồng thế chấp số 01/2016-TA ngày 26/01/2016. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất tại thửa: 76, tờ bản đồ: 63, diện tích 487 m² tại Thôn DL, Xã TA, Huyện Ba Vì, Hà Nội vẫn đứng tên bà Đỗ Thị M trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa thực hiện thủ tục tặng cho chị Nguyễn Thị M1 và anh Ngô Văn Ng theo đúng quy định của pháp luật. Như vậy, việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị M với Ngân hàng N là hợp pháp nên có giá trị bảo đảm thi hành. Do đó, hợp đồng thế chấp 01/2016-TA ngày 26/01/2016, đã có hiệu lực pháp luật và được chấp nhận khi bị đơn không trả được số tiền vay thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Tòa án chấp nhận hợp đồng thế chấp số 01/2016-TA ngày 26/01/2016 để thu hồi vốn là đúng pháp luật. Việc bà Đỗ Thị M cho rằng bà không xem lại nội dung của hợp đồng thế chấp, chỉ biết ký tên khi được hướng dẫn là không có căn cứ. Theo tinh thần tại điều 4 của hợp đồng thế chấp của hợp đồng thế chấp quy định: “.....tài sản thế chấp được xử lý khi đến hạn trả nợ theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và các văn bản có liên quan khác mà bên vay vốn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ...”. Bà Nguyễn Thị C đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng. Nên cần phát mại tài sản là nhà ở và các công trình kiến trúc trên đất đồng thời với việc phát mại quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi ký kết hợp đồng thế chấp 01/2016-TA ngày 26/01/2016, phía Ngân hàng không thẩm định kỹ tài sản trên đất thế chấp có phải của bà Đỗ Thị M hay không, mặc dù căn nhà ông cấp bốn không thuộc tài sản phải đăng ký quyền sở hữu nhưng thực tế nó đã tồn tại từ năm 2005. Trong suốt quá trình tố tụng chị Nguyễn Thị M1 và anh Ngô Văn Ng đều vắng mặt không có lý do, không thực hiện đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không cung cấp chứng cứ chứng minh ngôi nhà ông cấp bốn thuộc sở hữu của anh chị, tuy nhiên theo lời khai bà Đỗ Thị M cùng các biên bản

xác minh tại UBND xã TA cho thấy căn nhà này do chị Nguyễn Thị M1, anh Ngô Văn Ng xây dựng từ năm 2005 và sinh sống ổn định ở đó cho đến nay, trước khi bà Đỗ Thị M ký kết hợp đồng thế chấp. Điều này cho thấy sự thiếu sót của Ngân hàng N khi ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, vì vậy theo quy định tại mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-Cp ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm: *“Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất”*. Quy định này đã được pháp điển hóa tại khoản 2 Điều 325 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, khi phát mại tài sản bảo đảm quyền sử dụng đất tại thửa: 76, tờ bản đồ: 63, diện tích 487 m² tại thôn DL, Xã TA, Huyện Ba Vì, Hà Nội cần giành cho chị Nguyễn Thị M1, anh Ngô Văn Ng được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng nếu chị M1, anh Ng có nhu cầu tiếp tục sử dụng nhà và quyền sử dụng diện tích đất kể trên.

Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 125-TA/2017 ngày 11/12/2017, được ký kết giữa bên thế chấp là chị Nguyễn Thị H, bên nhận thế chấp là Ngân hàng N, Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa: 108, tờ bản đồ: 27, diện tích: 2103 m² giấy Chứng nhận QSD đất số: BQ 010086 do UBND huyện Ba Vì cấp ngày 15/08/2014, số vào sổ CH 00412QSDĐ/ TA, đứng tên Bà Nguyễn Thị H tại Thôn DL, Xã TA, Huyện Ba Vì, Hà Nội. Chị Nguyễn Thị H đã có đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì vào ngày 11/12/2017. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được chứng thực tại Phòng công chứng Nguyễn Luyện ngày 11/12/2017 theo đúng quy định. Giá trị tài sản thế chấp là: 930.300.000đ Nghĩa vụ được bảo đảm là: 697.725.000đ; Như vậy, việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất của chị Nguyễn Thị H với Ngân hàng N là hợp pháp nên có giá trị bảo đảm thi hành. Do đó, hợp đồng thế chấp 125-TA/2017 ngày 11/12/2017, đã có hiệu lực pháp luật và được chấp nhận khi bị đơn không trả được số tiền vay thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Tòa án chấp nhận hợp đồng thế chấp số 125-TA/2017 ngày 11/12/2017 để thu hồi vốn là đúng pháp luật. Việc chị Nguyễn Thị H cho rằng chị không xem lại nội dung của hợp đồng thế chấp, chỉ biết ký tên khi được hướng dẫn là không có căn cứ. Trên diện tích đất thế chấp có một ngôi nhà mái bằng được chị Nguyễn Thị H, bà Đỗ Thị M xây dựng năm 2018. Tài sản này phát sinh sau khi ký kết hợp đồng thế chấp. Theo tinh thần tại điều 4 của hợp đồng thế chấp quy định: *“.....tài sản thế chấp được xử lý khi đến hạn trả nợ theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và các văn bản có liên quan khác mà bên vay vốn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ...”* và tại điểm 1.5 Điều 1 Hợp đồng thế

chấp này ghi nhận: “Phần giá trị tăng lên do sửa chữa, thay thế bộ phận, nâng cấp tài sản cũng thuộc tài sản thế chấp”. Nay bà Nguyễn Thị C đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng. Nên cần phát mại tài sản là nhà ở và các công trình kiến trúc trên đất đồng thời với việc phát mại quyền sử dụng đất tại thửa: 108, tờ bản đồ: 27, diện tích: 2103 m² tại thôn DL, xã TA, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 47-TA/2016 ngày 7/9/2016 được ký kết giữa bên thế chấp là cụ Bùi Thị T, ông Nguyễn Hữu C và bên nhận thế chấp là Ngân hàng N. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa: số thửa: 220, tờ bản đồ: 09, diện tích: 221 m²; giấy Chứng nhận QSD đất số: S 043181 do UBND huyện Ba Vì cấp ngày 14/09/2001, sổ vào sổ 00331QSDĐ/ PC, đứng tên hộ cụ Bùi Thị T tại Thôn PX 1, xã PC, Huyện Ba Vì, Hà Nội. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được chứng thực tại Phòng công chứng Phúc Thọ ngày 8/9/2016 theo đúng quy định. Giá trị tài sản thế chấp là: 502.100.000đ Nghĩa vụ được bảo đảm là: 351.470.000đ; Tuy nhiên, hiện ông Nguyễn Hữu C đã chết, cụ Bùi Thị T hiện đã trên 80 tuổi, là vợ liệt sỹ, ngoài thửa đất số 220 ở PX 1, xã PC, bà T không có nơi ở nào khác, không có nơi nương tựa. Cụ Bùi Thị T là đối tượng cần được xã hội, cộng đồng quan tâm, tạo điều kiện cho bà có chỗ ở ổn định. Việc xử lý phát mại tài sản thế chấp sẽ ảnh hưởng lớn đến cuộc sống của cụ Bùi Thị T, tác động tiêu cực tư tưởng chính trị và gây bức xúc trong dư luận xã hội. Tại phiên tòa, phía đại diện Ngân hàng N có đơn xin rút yêu cầu xử lý phát mại tài sản thế chấp đối với thửa đất số thửa: 220, tờ bản đồ: 09, diện tích: 221 m²; giấy Chứng nhận QSD đất số: S 043181 do UBND huyện Ba Vì cấp ngày 14/09/2001, sổ vào sổ 00331QSDĐ/ PC, đứng tên hộ bà Bùi Thị T tại Thôn PX 1, xã PC, Huyện Ba Vì, Hà Nội. Xét đây là sự tự nguyện của đương sự, không vi phạm pháp luật, không trái với các quy phạm đạo đức nên Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện của Ngân hàng N.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ngân hàng N đề ngày 18/03/2019; đơn bổ sung ngày 29/03/2019. Buộc bà Nguyễn Thị C phải trả cho Ngân hàng N tổng số tiền gốc, lãi tính đến hết ngày xét xử sơ thẩm là **1.406.925.459 đồng** (*Bằng chữ: Một tỷ bốn trăm linh sáu triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn bốn trăm năm mươi chín đồng*)(Trong đó: Tiền gốc: 1.190.000.000 đồng (*Một tỷ một trăm chín mươi triệu đồng*); Tiền lãi tính đến ngày 13/01/2020 là: 216.925.459đ (*Bằng chữ: hai trăm mười sáu triệu chín trăm hai mươi năm nghìn bốn trăm năm mươi chín đồng*) và phải trả số tiền lãi suất phát sinh trên số nợ gốc kể từ ngày 14/ 01/2020 cho đến khi bà C trả hết nợ ngân hàng là có cơ sở và đúng pháp luật

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bà Nguyễn Thị C còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 2210LAV 201702180/HĐTD ngày 20/06/2017 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Sau khi án có hiệu lực pháp luật, nếu bà C không trả

khoản nợ trên thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự huyện Ba Vì xử lý tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay là:

+ quyền sử dụng đất tại thửa: 76, tờ bản đồ: 63, diện tích 487 m² tại Thôn DL, Xã TA, Huyện Ba vì, Hà Nội theo giấy Chứng nhận QSD đất số: AO 920450 do UBND huyện Ba Vì cấp ngày 19/10/2009, sổ vào sổ 00428QSDĐ/ TA, đứng tên Bà Đỗ Thị M theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016-TA ngày 26/01/2016, ký giữa bên thế chấp là bà Đỗ Thị M, bên nhận thế chấp là Ngân hàng N. Được chứng thực tại Phòng công chứng Ba Vì Thành phố Hà Nội ngày 26/01/2016, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì vào ngày 27/01/2016.

+ quyền sử dụng đất tại thửa: 108, tờ bản đồ: 27, diện tích: 2103 m² tại Thôn DL, Xã TA, Huyện Ba vì, Hà Nội theo giấy Chứng nhận QSD đất số: BQ 010086 do UBND huyện Ba Vì cấp ngày 15/08/2014, sổ vào sổ CH 00412QSDĐ/ TA, đứng tên Bà Nguyễn Thị H theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 125-TA/2017 ngày 11/12/2017, được ký kết giữa bên thế chấp là chị Nguyễn Thị H, bên nhận thế chấp là Ngân hàng N, được chứng thực tại Phòng công chứng Nguyễn Luyện ngày 11/12/2017, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì vào ngày 11/12/2017, để thu hồi nợ là phù hợp.

Đối với: quyền sử dụng đất tại thửa: 220, tờ bản đồ: 09, diện tích: 221 m² tại Thôn PX 1, xã PC, Huyện Ba vì, Hà Nội theo giấy Chứng nhận QSD đất số: S 043181 do UBND huyện Ba Vì cấp ngày 14/09/2001, sổ vào sổ 00331QSDĐ/ PC, đứng tên hộ cụ Bùi Thị T theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 47-TA/2016 ngày 7/9/2016 được ký kết giữa bên thế chấp là cụ Bùi Thị T, ông Nguyễn Hữu C và bên nhận thế chấp là Ngân hàng N được chứng thực tại Phòng công chứng Phúc Thọ ngày 8/9/2016, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì vào ngày 09/9/2016 nay tại phiên tòa, phía đại diện Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn xin rút yêu cầu xử lý tài sản thế chấp này nên HĐXX không xem xét.

Về án phí: Căn cứ vào điều 26 và khoản 2 điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội thì bà Nguyễn Thị C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Về chi phí tố tụng: Ông Hoàng Minh D, người nhận ủy quyền lại của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam đã nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp. Ông Hoàng Minh D đã có đơn đề nghị không yêu cầu bà Nguyễn Thị C phải chịu chi phí về việc xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp. Xét đây là sự tự nguyện của đương sự nên HĐXX không giải quyết.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 203; Điều 227; 228; 235; 271; 272; 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 50, 51, 52, 53, 54, 56, 91, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 292; 299; 317, 318, 325, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm g khoản 1 Điều 179 Luật đất đai 2013; Áp dụng khoản 3 Điều 144, điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 3 Nghị định số 83/NĐ-CP ngày 23/07/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm.

Điều 6, Điều 18, khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đề ngày 18/03/2019, sửa đổi bổ sung ngày 29/03/2019.

Buộc bà Nguyễn Thị C phải trả nợ cho Ngân hàng N (Ag), chi nhánh huyện Ba Vì tổng số tiền : **1.406.925.459 đồng** (*Bằng chữ: Một tỷ bốn trăm linh sáu triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn bốn trăm năm mươi chín đồng*)(Trong đó: Tiền gốc: 1.190.000.000 đồng (*Một tỷ một trăm chín mươi triệu đồng*); Tiền lãi tính đến ngày 13/01/2020 là: 216.925.459đ (*Bằng chữ: hai trăm mười sáu triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn bốn trăm năm mươi chín đồng*) và phải trả số tiền lãi suất phát sinh trên số nợ gốc kể từ ngày 14/ 01/2020 cho đến khi bà C trả hết nợ ngân hàng (theo hợp đồng tín dụng số 2210LAV 201702180/HĐTD ngày 20/06/2017)

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Nguyễn Thị C không trả khoản nợ trên thì Ngân hàng N (Ag) có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự huyện Ba Vì xử lý tài sản thế chấp là: + quyền sử dụng đất tại thửa: 76, tờ bản đồ: 63, diện tích 487 m² tại Thôn DL, Xã TA, Huyện Ba Vì, Hà Nội theo giấy Chứng nhận QSD đất số: AO 920450 do UBND huyện Ba Vì cấp ngày 19/10/2009, số vào sổ 00428QSDĐ/ TA, đứng tên Bà Đỗ Thị M theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016-TA ngày 26/01/2016, ký giữa bên thế chấp là bà Đỗ Thị M, bên nhận thế chấp là Ngân hàng N. Được chứng thực tại Phòng công chứng Ba Vì Thành phố Hà Nội ngày 26/01/2016, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì vào ngày 27/01/2016.

+ quyền sử dụng đất tại thửa: 108, tờ bản đồ: 27, diện tích: 2103 m² tại Thôn DL, Xã TA, Huyện Ba Vì, Hà Nội theo giấy Chứng nhận QSD đất số: BQ 010086 do UBND huyện Ba Vì cấp ngày 15/08/2014, số vào sổ CH 00412QSDĐ/ TA, đứng tên Bà Nguyễn Thị H theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 125-TA/2017 ngày 11/12/2017, được ký kết giữa bên thế chấp là chị Nguyễn Thị H, bên nhận thế chấp là Ngân hàng N, được chứng thực tại Phòng công chứng

Nguyễn Luyện ngày 11/12/2017, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Ba Vì vào ngày 11/12/2017.

Khi xử lý phát mại tài sản thế chấp, giành cho chị Nguyễn Thị M1, anh Ngô Văn Ng được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng nếu chị M1, anh Ng có nhu cầu tiếp tục sử dụng nhà và quyền sử dụng diện tích đất tại thửa: 76, tờ bản đồ: 63, diện tích 487 m² tại thôn DL, Xã TA, Huyện Ba Vì, Hà Nội;

Số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp là đất và các tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 76, tờ bản đồ: 63, diện tích 487 m², và thửa số 108, tờ bản đồ: 27, diện tích: 2103 m² tại Thôn DL, Xã TA, Huyện Ba vì, Hà Nội được thanh toán nợ của bà Nguyễn Thị C tại Ngân hàng N trong phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm, nếu còn thừa sẽ trả lại cho bà Đỗ Thị M, chị Nguyễn Thị H; Nếu còn thiếu thì bà Nguyễn Thị C phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bà Nguyễn Thị C còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán là 1.190.000.000 đồng (*Một tỷ một trăm chín mươi triệu đồng*) theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng số số 2210LAV 201702180/HĐTD được ký kết ngày 20/06/2017 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất mà bà Nguyễn Thị C phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng N theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng N.

Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 54.207.763 đồng (*năm mươi tư triệu hai trăm linh bảy nghìn bảy trăm sáu mươi ba đồng*). Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 26.190.000đ (*hai mươi sáu triệu một trăm chín mươi nghìn đồng*) theo Biên lai số 0009239 ngày 08/04/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

Về quyền kháng cáo: Ngân hàng N có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bà Nguyễn Thị C, bà Bùi Thị T, bà Đỗ Thị M, chị Nguyễn Thị M1, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị Thu H1, anh Ngô Văn Ng; Ủy ban nhân dân xã TA, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Hà Nội
- VKSND huyện Ba Vì
- Chi cục THADS huyện Ba Vì
- Ủy ban nhân dân xã TA.
- Các đương sự
- Lưu VP, HS

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

Đã Ký

Lã Hùng Cường