

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN A
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 16/2018/DS-ST
Ngày: 17/10/2018
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN A**

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

-Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Triệu Thúy Hà

-Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hoàng Thị Lợi

Bà Nguyễn Thị Thanh Hà

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện A.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện A tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Lê Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện A xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 11/2018/TLST-DS ngày 25 tháng 01 năm 2018 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2018/QĐXXST-DS ngày 12/9/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2018/QĐST-DS ngày 28 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP QQ; Trụ sở: Số 16 phố T, quận H, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật ông **Hàn Ngọc V** – Tổng giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền bà **Trần Thị Thu H** – Giám đốc Trung tâm Quản lý nợ khách hàng cá nhân; Người đại diện ủy quyền tham gia tố tụng: Ông **Chu Cao T** – Cán bộ phòng xử lý nợ khách hàng cá nhân (Ông T có mặt tại phiên tòa).

Bị đơn: - Chị **Lương Thị Thu L**, sinh năm 1979; Anh **Trịnh Xuân Đ**, sinh năm 1974; cùng nơi cư trú: Thôn B, Xã L, huyện A, thành phố Hà Nội (Anh Đ có mặt tại phiên tòa, chị L vắng mặt tại phiên tòa).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Cụ **Ngô Thị T**, sinh năm 1926;

- Ông **Lương Văn N**, sinh năm 1957;

- Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1956;

- Anh **Lương Đức T**, sinh năm 1976;

- Chị **Nguyễn Thị Lan A**, sinh năm 1978;

- Anh **Lương Đức T**, sinh năm 1983;

- Chị **Mai Hải Y**, sinh năm 1988;

-Cháu **Lương Mai C**, sinh năm 2002(Con anh T, chị Lan A)

-Cháu Lương Đức A, sinh năm 2005(Con anh T, chị Lan A);

Người đại diện hợp pháp của cháu Y, cháu C: Anh Lương Đức T, chị Nguyễn Thị Lan A;

-Cháu Lương Hải A, sinh năm 2015(Con Anh T, chị Y);

-Cháu Lương Mai A, sinh năm 2015(Con Anh T, chị Y).

Người đại diện hợp pháp của Hải A, Mai A: Anh Lương Đức T, chị Mai Hải Y;

Cùng nơi cư trú: Thôn L, xã Đ, huyện A, thành phố Hà Nội.

(Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 27/10/2017 và các văn bản tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

Chị Lương Thị Thu L và anh Trịnh Xuân Đ vay vốn tại Ngân hàng TMCP Q-Chi nhánh B theo hợp đồng tín dụng số 011CN126.HĐTD1-LB.2015/Q ngày 15/01/2016.

- Số tiền vay: 500.000.000 đồng
- Thời hạn: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
- Lãi suất: hai bên thống nhất thỏa thuận như sau:
 - + Lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân/thời điểm điều chỉnh lãi suất, chịu sự điều chỉnh theo quy định về lãi suất của Q từng thời kỳ, phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và Pháp luật.
 - + Lãi suất cho vay thả nổi, kỳ hạn điều chỉnh lãi suất được quy định cụ thể tại từng Khế ước nhận nợ. Lãi suất điều chỉnh sẽ bằng lãi suất cho vay do Q công bố tại thời điểm điều chỉnh.
- Mục đích vay: Xây sửa nhà ở và mua sắm trang thiết bị.
- Hình thức giải ngân: Tiền mặt/chuyển khoản.
- Phương thức trả nợ:
 - + Trả nợ gốc: Hàng tháng.
 - + Trả nợ lãi: Hàng tháng.

Hợp đồng thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên tại Q, ông Lương Văn N đã thế chấp tài sản là toàn bộ Quyền sử dụng 420,7m² đất (trong đó có 218,7m² đất ở và 202 m² đất vườn) và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 45, tại địa chỉ thôn L, xã Đ, huyện A, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 537211, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1264 QSDD do UBND huyện A, thành phố Hà Nội cấp cho hộ ông Lương Văn N. Ngày 18/12/2015 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh A xác nhận ông Lương Văn N đã nhận tặng cho toàn bộ QSD 420,7m² đất theo Hợp đồng số 405/2015/HĐTC lập tại Phòng công chứng A ngày 03/12/2015.

Tài sản nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 00177.16, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, ký ngày 14/01/2016 tại trụ sở Văn phòng Công chứng V, TP Hà Nội và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Thực hiện hợp đồng tín dụng, Ngân hàng thương mại cổ phần Q đã giải ngân cho chị Lương Thị Thu L và ông Trịnh Xuân Đ ngày 15/01/2016 theo KUNN số 011CN126.01.KUNN/Q, cụ thể như sau:

- Số tiền nhận nợ: 500.000.000 (Năm trăm triệu đồng)
- Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày 15/01/2016
- Lãi suất vay: Lãi suất cho vay bằng 7.99%/năm áp dụng trong 06 tháng đầu tiên. Từ tháng thứ 7, lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần. Lãi suất điều chỉnh bằng lãi suất tiết kiệm VND thông thường kỳ hạn 12 tháng (lĩnh lãi cuối kỳ) do Q công bố tại thời điểm điều chỉnh +3,3%/năm, phù hợp với các quy định của Pháp luật, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và chính sách của Q tại từng thời kỳ.
- Mục đích vay: Xây sửa nhà ở và mua sắm trang thiết bị tại địa chỉ: Thôn L, xã Đ, huyện A, thành phố Hà Nội.
- Hình thức giải ngân: Tiền mặt.
- Phương thức trả nợ:

+ Trả nợ gốc: ngày 25 hàng tháng, mỗi tháng trả 8.334.000 VND, số còn lại trả vào cuối kỳ. Ngày trả nợ gốc đầu tiên là ngày 25/02/2016.

+ Trả nợ lãi: ngày 25 hàng tháng theo dư nợ thực tế, ngày trả nợ đầu tiên là ngày 25/02/2016.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, bà Lương Thị Thu L và ông Trịnh Xuân Đ đã trả cho Q tổng số tiền là 143.740.536 đồng (Một trăm bốn mươi ba triệu, bảy trăm bốn nghìn năm trăm ba sáu đồng) nợ lãi, nợ gốc chưa thanh toán.

Tuy nhiên sau đó, Ngày 24/02/2017, bà L và ông Đ đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết với Q, vi phạm các nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp nên toàn bộ khoản vay trên đã bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 25/02/2017.

Tính đến ngày 27/09/2018, bà Lương Thị Thu L và ông Trịnh Xuân Đ còn nợ Q tổng cộng số tiền là 483.794.971 đồng (Bốn trăm tám mươi ba triệu, chín trăm bảy mươi tư nghìn, chín trăm bảy mươi một đồng), trong đó:

- Nợ gốc: 399.871.927 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 52.819.647 đồng
- Nợ lãi quá hạn: 31.103.397 đồng

Sau khi phát sinh nợ quá hạn, Ngân hàng Q đã nhiều lần đôn đốc và tạo điều kiện cho bà Lương Thị Thu L và ông Trịnh Xuân Đ trả nợ cho Ngân hàng Q

nhưng bà Lan, ông Đông đều vi phạm nghĩa vụ trả nợ, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Q.

Yêu cầu: Căn cứ nội dung đã trình bày nêu trên, nguyên đơn đề nghị Quý Tòa:

- Buộc bà Lương Thị Thu L và ông Trịnh Xuân Đ phải trả nguyên đơn số tiền tạm tính đến ngày 27/09/2018 tổng cộng là 483.794.971 đồng (Bốn trăm tám mươi ba triệu, chín trăm bảy mươi tư nghìn, chín trăm bảy mươi một đồng), trong đó:

- Nợ gốc: 399.871.927 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 57.705.388 đồng
- Lãi quá hạn trên số nợ gốc: 22490.231 đồng
- Lãi quá hạn lãi: 8.276.464 đồng

Tổng lãi: 31.103.397 đồng;

- Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký với Q và theo quy định của pháp luật cho đến ngày bà Lương Thị Thu L và ông Trịnh Xuân Đ trả hết nợ cho Q.

- Trong trường hợp bà Lương Thị Thu L và ông Trịnh Xuân Đ không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ, đề nghị Tòa án tuyên nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm cho khoản vay là Quyền sử dụng 420,7m² đất (trong đó có 218,7m² đất ở và 202 m² đất vườn) và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 45, tại địa chỉ thôn L, xã Đ, huyện A, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 537211, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1264 QSDD do UBND huyện A, thành phố Hà Nội cấp cho hộ ông Lương Văn N. Ngày 18/12/2015 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh A xác nhận ông Lương Văn N đã nhận tặng cho toàn bộ QSD 420,7m² đất theo Hợp đồng số 405/2015/HĐTC lập tại Phòng công chứng A ngày 03/12/2015.

- Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì đề nghị Tòa án tuyên bà Lương Thị Thu L và ông Trịnh Xuân Đ phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Nguyên đơn

Bì đơn, chỉ L trình bày: Chị L nhất trí với ý kiến của Ngân hàng về khoản tiền vay và khoản tiền còn nợ Ngân hàng.

Năm 2016, chị và chồng là anh Trịnh Xuân Đ có ký hợp đồng tín dụng số 011CN126.HDDTD1-LB2015/Q ngày 15/01/2016 với Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh L để vay số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay: hai bên thống nhất thỏa thuận về lãi suất vay cụ thể như tại hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Mục đích vay: Để mua sắm nhà ở và trang thiết bị gia đình

Phương thức trả nợ: Trả gốc và lãi hàng tháng 8.334.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, bố đẻ chị ông Lương Văn N đã đứng ra thế chấp cho Ngân hàng tài sản gồm toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa số 43, tờ bản đồ 45, thôn L, xã Đ, huyện A, thành phố Hà Nội. Thửa đất này đã được toàn bộ hộ gia đình bố chị gồm bà nội chị là cụ Ngô Thị T, mẹ đẻ chị bà Nguyễn Thị N, anh trai chị là Lương Đức T, chị dâu chị là Nguyễn Thị Lan A, em trai chị là Lương Đức Th cùng cháu Lương Thị Mai C là con anh T ký hợp đồng tặng cho bố chị, Ủy ban nhân dân huyện A đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cá nhân bố chị ông Lương Văn N. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bố chị là năm 2004, lúc này chị đã đi lấy chồng (từ năm 1997). Nhà trên đất là do bố mẹ và các anh em của chị xây. Chị không có công sức đóng góp gì.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Vợ chồng chị đã trả cho Ngân hàng được 143.740.536 đồng. Sau đó, vì điều kiện kinh tế khó khăn nên anh chị không thực hiện tiếp được việc trả nợ cho Ngân hàng. Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn từ 25/2/2017.

Ngân hàng đã nhiều lần thông báo yêu cầu anh chị trả nợ, tuy nhiên, do kinh tế khó khăn nên vợ chồng chị không trả được. Nay Ngân hàng khởi kiện tại Tòa án yêu cầu vợ chồng chị trả số nợ trên, tôi nhất trí trả nợ. Tuy nhiên hiện tại vợ chồng chị khó khăn, khó có khả năng trả nợ toàn bộ. Trước mắt chị xin trả tiền gốc cho Ngân hàng theo phương thức trả góp mỗi tháng 2.000.000 đồng, tiền lãi chị xin được miễn giảm, mức miễn giảm bao nhiêu tùy ngân hàng.

Chị L đề nghị Tòa án hòa giải giữa vợ chồng chị và Ngân hàng để có phương án tốt nhất cho vợ chồng chị.

Bí đơn, anh Đ trình bày: Quan điểm của anh là có nợ thì phải trả, tuy nhiên điều kiện làm ăn kinh tế khó khăn vợ chồng anh không có khả năng trả nợ như hợp đồng đã ký kết, anh nhất trí với ý kiến của vợ là chị L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn N trình bày:

Do anh Đ chị L cần vốn làm ăn nên năm 2016 đã ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng thương mại cổ phần Q, để anh chị vay được tiền, ông đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất số 43, tờ bản đồ 45, tại thôn L, xã Đ, huyện A, thành phố Hà Nội, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông. Nay có việc kiện, ông đã nhận được thông báo thụ lý của Tòa án. Ông đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện để vợ chồng chị L trả dần.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N trình bày: Bà là mẹ đẻ của chị Lương Thị Thu L, đầu năm 2016, vợ chồng anh Đ chị L vay 500.000.000 đồng của Ngân hàng thương mại cổ phần Q, để anh chị vay được tiền, gia đình bà đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 43, tờ

bản đồ 45, thôn L, xã Đ, huyện A, thành phố Hà Nội mang tên chồng bà ông Lương Văn N.

Để thuận tiện cho việc thế chấp, Hộ gia đình ông N đã tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Lương Văn N để một mình ông đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên toàn bộ tài sản trên đất là của cả gia đình gồm cụ T, vợ chồng bà, vợ chồng anh T, vợ chồng anh T cùng tạo dựng. Nay có việc kiện, đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện để chị L anh Đ trả dần.

Gia đình bà không sử dụng đồng nào trong số tiền chị L, anh Đ vay. Nếu anh chị không trả được nợ, ngân hàng phát mại tài sản thì bà cũng phải chịu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lương Đức T trình bày: Đề nghị chị L anh Đ có trách nhiệm trả nợ và lãi cho Ngân hàng, ngoài ra anh không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chị Nguyễn Thị Lan A trình bày: Việc anh Đ chị L vay tiền Ngân hàng chị không có ý kiến gì. Anh Đ, chị L vay tiền thì phải trả, gia đình chị không liên quan đến số tiền vay. Hiện tại vợ chồng chị và hai con đều đang cư trú tại thửa đất thế chấp. Do chị đi làm về muộn, các văn bản của Tòa án giao cho bà N để giao lại cho vợ chồng chị, vợ chồng chị đều nhận được, các thành viên khác trong gia đình cũng đều nhận được.

Do các đương sự vắng nhà, Tòa án đã lập biên bản không lấy được lời khai của anh Lương Đức T, chị Mai Hải Y, cụ Ngô Thị T.

* Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn chị Lương Thị Thu L, anh Trịnh Xuân Đ và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không chấp hành đầy đủ các quy định của bộ luật tố tụng dân sự, khi Tòa án giấy triệu tập, các đương sự lúc có mặt, lúc vắng mặt, gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án, ảnh hưởng đến tiến độ giải quyết vụ án.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/4/2018 thể hiện: Thửa đất 43, tờ bản đồ 45, thôn L, xã Đ, huyện A, thành phố Hà Nội. Quyền sử dụng đất đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Lương Văn N. Hiện trạng sử dụng là 444.0m², trên có các tài sản bao gồm 02 nhà 3 tầng, 01 nhà cấp 4, mái tôn vòm, sân lát gạch đỏ, 02 cổng đi vào nhà và trụ cổng, tường hoa, tường bao quanh nhà, bể nước. Các công trình xây dựng đều hình thành từ năm 2011. Do có sự chênh lệch về diện tích ghi trong giấy chứng nhận 420,7 m² với diện tích đang sử dụng là 444,0m². Trên đất còn có cụ Ngô Thị T, ông Lương Văn N, bà Nguyễn Thị N, anh Lương Đức T, anh Lương Đức T, chị Nguyễn Thị Lan A, chị Mai Hải Y, cháu Lương Mai C, Cháu Lương Đức A, Cháu Lương Hải A, Cháu Lương Mai A đang ở.

Tại biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Đ thể hiện: Tại thời điểm năm 2011 các công trình xây dựng đều không yêu cầu phải có giấy phép xây dựng. Về quá trình sử dụng đất có sự biến động, chênh lệch về diện tích ghi trong giấy chứng nhận 420,7 m² với diện tích đang sử dụng là 444,0m². Sự biến

động diện tích thửa đất thuộc hướng Đông Nam tính từ các điểm 7,8,9,10,11,12 trên Hồ sơ kỹ thuật thửa đất kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ.

* Tại phiên tòa, nguyên đơn khẳng định quá trình kí kết Hợp đồng tín dụng 011CN126.HĐTD1-LB.2015/Q ngày 15/01/2016 và Hợp đồng số 405/2015/HĐTC lập tại Phòng công chứng A ngày 03/12/2015 đã thực hiện đúng theo các quy định của pháp luật cũng như thực hiện đúng các quy chế cho vay theo quy định của Ngân hàng nhà nước và vẫn giữ yêu cầu khởi kiện tính đến ngày 27/9/2018:

- Nợ gốc: 399.871.927 đồng
- Nợ lãi: 57.705.388 đồng
- Lãi quá hạn trên số nợ gốc: 22.490.231 đồng
- Lãi quá hạn lãi: 8.276.464 đồng

Tổng cộng: 488.344.010 đồng.

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do.

* Ý kiến của Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử. Nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định theo luật tố tụng. Bị đơn và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng cố tình vắng mặt tại tòa. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định của pháp luật, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về nội dung:

Đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn: Tính đến 27/9/2018 bị đơn phải trả nguyên đơn”

- Nợ gốc: 399.871.927 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 57.705.388 đồng
- Lãi quá hạn trên số nợ gốc: 22.490.231 đồng

Đối với yêu cầu số tiền lãi quá hạn lãi: 8.276.464 đồng, xác định đây là tiền lãi chồng lãi nên không chấp nhận. Nguyên đơn đã thu của bị đơn số tiền lãi quá hạn lãi là 944.867 đồng, do vậy nên trừ vào số tiền gốc 399.871.927 đồng, bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền gốc còn lại là 398.927.060 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có đơn khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng mục đích sử dụng tiền vay là vay tiêu dùng xây sửa nhà mua sắm thiết bị sản nên xác định đây là tranh chấp về dân sự, bị đơn chị Lương Thị Thu L và anh Trịnh Xuân Đ cư trú tại địa bàn Thôn B, Xã L, huyện A, thành phố Hà Nội. Vì vậy, Tòa án nhân huyện A, thành phố Hà Nội thụ lý là đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Đối với thủ tục tố tụng đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt: Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập cho những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là cụ Ngô Thị T, ông Lương Văn N, bà Nguyễn Thị N, anh Lương Đức T, chị Nguyễn Thị Lan A, anh Lương Đức T, chị Mai Hải Y, do các đương sự thường xuyên không ở nhà vào giờ hành chính, bà Nhân ông Nhân nhận thay và giao lại cho các đương sự vắng nhà. Tuy nhiên để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự, Tòa án vẫn tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng đối với các đương là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Thông báo thụ lý, Thông báo nội dung đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện, nội dung lời khai của nguyên đơn, bị đơn; Thông báo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo hoãn hòa giải, Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên các những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không hợp tác, không đến Tòa để giải quyết vụ án, không có ý kiến bằng văn bản gửi Tòa án. Tòa chỉ lấy được lời khai của ông N, bà N, anh T, chị Lan A. Tại phiên tòa, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng đều vắng mặt tại không có lý do. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự trên là đúng quy định của pháp luật.

[2]Về tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng: Hợp đồng tín dụng 011CN126.HĐTD1-LB.2015/Q ngày 15/01/2016 và Hợp đồng thế chấp số 405/2015/HĐTC lập tại Phòng công chứng A ngày 03/12/2015 giữa Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh L với chị Lương Thị Thu L, anh Trịnh Xuân Đ thấy: Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh L được Ngân hàng TMCP Q ủy quyền thường xuyên về việc ký kết các hợp đồng tín dụng với khách hàng của chi nhánh. Chị Lương Thị Thu L, anh Trịnh Xuân Đ đều có đủ năng lực hành vi dân sự khi tham gia ký kết hợp đồng. Vì vậy, hợp đồng hợp pháp về chủ thể. Hợp đồng được lập thành văn bản các bên đều tự nguyện ký tên, đóng dấu xác nhận nên hợp pháp về hình thức. Các đương sự thỏa thuận về toàn bộ các điều khoản trong nội dung hợp đồng, tự nguyện ký kết, không bị lừa dối ép buộc, điều khoản trong hợp đồng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên nội dung hợp đồng là hợp pháp.

[3]Về tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp: Hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng, các chủ thể tham gia ký kết hợp đồng thế chấp có đủ tư cách, đủ năng lực hành vi dân sự, các bên tự nguyện giao kết, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên hợp đồng thế chấp là hợp pháp.

Về tài sản được mang thế chấp: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi xem xét thẩm định tại chỗ thì thấy trên thửa đất có các công trình xây dựng như trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/4/2018. Tuy hợp đồng chỉ thế chấp quyền sử dụng đất nhưng về ý chí chủ quan của người thế

chấp là ông N thì tài sản thế chấp là toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất. Do tài sản trên đất chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nên không đưa vào hợp đồng thế chấp. Tại điểm 11 Khoản 11 của Hợp đồng thế chấp quy định tài sản thế chấp bao gồm nhưng không giới hạn các vật phụ, hoa lợi lợi tức, các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp. Như vậy thế chấp bất động sản thì cũng đồng thời thế chấp cả vật phụ của bất động sản. Hơn nữa, gia đình ông N đã tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông N trước thời điểm thế chấp bất động sản, họ cũng không có ý kiến gì về tài sản gắn liền trên thửa đất đã tặng cho ông N. Tại các biên bản lấy lời khai của ông N, bà N thể hiện: Các tài sản trên đất hình thành trước khi có hợp đồng thế chấp, các tài sản này là do Cụ T, ông N, bà N cùng các con trai con dâu ông bà là anh T, anh T, chị L, chị Y gây dựng. Ông N thế chấp toàn bộ nhà đất để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của chị L Anh Đ. Bà N, anh T anh T, chị L, chị Y đều ở trên nhà đất này nhiều năm đương nhiên phải biết việc thế chấp cả tài sản trên đất và đều không có ý kiến gì. Hiện trên đất có cụ T, ông N, bà N, anh T, chị L, anh T, chị Y, cùng các con của các anh chị gồm: Cháu Lương Mai C, sinh năm 2002 (Con anh T, chị L), Cháu Lương Đức A, sinh năm 2005 (Con anh T, chị L); Cháu Lương Hải A, sinh năm 2015 (Con Anh T, chị Y); Cháu Lương Mai A, sinh năm 2015 (Con Anh T, chị Y). Do các cháu còn nhỏ nên bố mẹ các cháu là người đại diện hợp pháp. Khi Tòa án thông báo về nội dung đơn khởi kiện và toàn bộ các tài liệu kèm theo đơn khởi kiện cùng các lời khai của các đương sự khác cho Cụ T, ông N, bà N, anh T, anh T, chị L, chị Y nhưng họ đều không có ý kiến bằng văn bản gửi Tòa án và không có yêu cầu độc lập. Do vậy Tòa án không có căn cứ để bảo vệ quyền lợi ích đối với các đương sự trên. Do đó, khẳng định Hợp đồng thế chấp là hợp pháp. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

[4] **Về nghĩa vụ trả gốc và lãi:** Do hợp đồng được ký kết hợp pháp, phía nguyên đơn đã thực hiện đúng nghĩa vụ của bên cho vay. Bị đơn chị L, anh Đ vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên căn cứ thu hồi trước hạn đối với khoản nợ trên theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng

[5] **Xét yêu cầu của Nguyên đơn:**

***Về tiền nợ gốc:** Quá trình thực hiện hợp đồng, chị L anh Đ đã trả Ngân hàng được 143.740.536 đồng, trong đó có 100.128.073 đồng tiền gốc và 43.612.543 đồng tiền lãi. Sau đó, vì điều kiện kinh tế khó khăn nên anh chị không thực hiện tiếp được việc trả nợ cho Ngân hàng. Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn từ 25/2/2017. Tính từ thời điểm 25/02/2017, chị Lan, anh Đ vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Do vậy, nguyên đơn có quyền thu hồi nợ trước hạn nên yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ cần được chấp nhận. Hai bên xác nhận còn nợ gốc theo hợp đồng tín dụng đến ngày 27/9/2018 là 399.871.927 đồng nên buộc bị đơn chị L, anh Đ phải trả số tiền trên cho nguyên đơn.

***Về tiền lãi:** Bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 25/2/2017 do đó khoản vay bị chuyển sang lãi quá hạn theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng. Yêu cầu buộc bị đơn thanh toán lãi quá hạn của nguyên đơn là có căn cứ cần được chấp nhận. Tính đến ngày **27/9/2018**, bị đơn phải trả: Nợ lãi trong hạn: 57.705.388 đồng; Nợ lãi quá hạn trên số nợ gốc: 22.490.231 đồng.

Đối với yêu cầu số tiền lãi quá hạn lãi: 8.276.464 đồng, xác định đây là tiền lãi chồng lãi nên không chấp nhận. Nguyên đơn đã thu của bị đơn số tiền lãi quá hạn lãi là 944.867 đồng, do vậy nên trừ vào số tiền gốc mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền gốc còn lại là 398.927.060 đồng. Tổng cộng, bị đơn phải trả nguyên đơn: 479.122.679 đồng.

* Về xử lý tài sản thế chấp: Quyền sử dụng 420,7m² đất (trong đó có 218,7m² đất ở và 202 m² đất vườn) và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 45, tại địa chỉ thôn L, xã Đ, huyện A, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 537211, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1264 QSDD do UBND huyện A, thành phố Hà Nội cấp cho hộ ông Lương Văn N. Ngày 18/12/2015 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh A xác nhận ông Lương Văn N đã nhận tặng cho toàn bộ QSD 420,7m² đất theo Hợp đồng số 405/2015/HĐTC lập tại Phòng công chứng A ngày 03/12/2015.

Tài sản nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 00177.16, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, ký ngày 14/01/2016 tại trụ sở Văn phòng Công chứng V, TP Hà Nội và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Tại biên bản xem xét thẩm định ngày cho thấy: Quyền sử dụng đất đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Lương Văn N. Hiện trạng sử dụng là 444.0m², trên có các tài sản bao gồm 02 nhà 3 tầng, 01 nhà cấp 4, mái tôn vòm, sân lát gạch đỏ, 02 cổng đi vào nhà và trụ cổng, tường hoa, tường bao quanh nhà, bể nước chi tiết như trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ. Do có sự chênh lệch về diện tích ghi trong giấy chứng nhận 420,7 m² với diện tích đang sử dụng là 444,0m², hiện trạng sử dụng nhiều hơn so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu bị đơn không trả được nợ thì nguyên đơn chỉ có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, xử lý tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thế chấp đúng số diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 420,7 m² được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7 (Có sơ đồ kèm theo bản án này).

Việc thế chấp các tài sản bảo đảm nêu trên đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm phù hợp với quy định tại Điều 342 Bộ luật Dân sự. Tại thời điểm thế chấp các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, không bị lừa dối, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên có hiệu lực thực hiện giữa các bên. Vì vậy, trong trường hợp bị đơn không trả được nợ trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên, xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

* Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận một phần bao gồm: Nợ gốc: 399.871.927 đồng; Nợ lãi trong hạn: 57.705.388 đồng; Nợ lãi quá hạn: 22.490.231 đồng. Tổng cộng, bị đơn phải trả nguyên đơn: 479.122.679 đồng. Do vậy, nên theo quy định tại Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016 quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án bị đơn phải chịu án phí dân sự trên số tiền 479.122.679 đồng.

Yêu cầu về số tiền lãi quá hạn lãi 8.276.464 đồng của nguyên đơn không được chấp nhận. Theo khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016 quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án, nguyên đơn phải chịu án phí trên số tiền này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 342; Điều 471, Điều 474 và Điều 476, Điều 715, Điều 720, Điều 721 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự

Căn cứ các khoản 2 Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án ;

Xử :

1) Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Buộc bị đơn trả nguyên đơn: 479.122.679 đồng (Bốn trăm bảy mươi chín triệu, một trăm hai mươi hai nghìn, sáu trăm bảy mươi chín nghìn đồng), trong đó:

- Nợ gốc: 398.927.060 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 57.705.388 đồng
- Nợ lãi quá hạn: 22.490.231 đồng

Trong trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật mà bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ số tiền trên và lãi phát sinh, nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: số 43, tờ bản đồ số 45, tại địa chỉ thôn L, xã Đ, huyện A, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 537211, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1264 QSDD do UBND huyện A, thành phố Hà Nội cấp cho hộ ông Lương Văn N. Ngày 18/12/2015 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh A xác nhận ông Lương Văn N đã nhận tặng cho toàn bộ QSD 420,7m² đất theo Hợp đồng số 405/2015/HĐTC lập tại Phòng công chứng A ngày 03/12/2015.

Kể từ ngày 28/9/2018, bị đơn 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 thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo nêu trên không đủ để thanh toán khoản nợ thì chị L, anh Đ vẫn phải có nghĩa vụ trả nốt số tiền còn thiếu cho nguyên đơn.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 23.956.134 đồng.

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 413.823 đồng. Khấu trừ vào số tiền 10.608.000 đồng nguyên đơn đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện A theo biên lai số AA/2016/0001150 ngày 24 tháng 01 năm 2018. Hoàn trả cho nguyên đơn 10.194.177 đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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.

Án xử công khai sơ thẩm. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời 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 tổng đạt hợp lệ bản án.

+

Nói nhận:

- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện A;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Triệu Thúy Hà

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

HỒ SƠ KỸ THUẬT THỬA ĐẤT TRONG VỤ VIỆC

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam

Bị đơn: Chị Lương Thị Thu L, sinh năm 1979;

Anh **Trịnh Xuân Đ**, sinh năm 1974;

Địa chỉ thửa đất: Thôn B, Xã L, huyện A, thành phố Hà Nội.

Diện tích đất theo phạm vi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: 420,7m² (giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,1).

1 2 3 4 5 6 7 8