

Bản án số: 15/2020/DS-ST

Ngày 28-02-2020

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIA LÂM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Thái Thị Hà Thu

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà: Nguyễn Thị Nga

Ông: Nguyễn Quang Hiến

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thiện Phúc – Thư ký Toà án nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Lưu Văn A - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 06/2019/TLST-DS, ngày 06/8/2019 về việc: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2020/QĐXXST-DS, ngày 17/01/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2020/QĐST-DS, ngày 12/02/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn T.T

Trụ sở: Lầu 8, số 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 8, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Đức Thạch D– tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Nguyễn Thị Bích D– chức vụ: Phó giám đốc, bà Phạm Thị Th– chức vụ: Trưởng phòng Kiểm soát rủi ro. (Giấy ủy quyền số 60/GUQ-CNLB, ngày 12/6/2019).

(Bà Diệp vắng mặt, bà Thủy có mặt)

Bi đơn: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1978

Đăng ký hộ khẩu thường trú: thôn Tuy L, xã Văn H, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương.

Nơi cư trú: phòng 3XX – CT5, tổ dân phố số 3, khu đô thị Đặng Xá, xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội. (Có mặt tại phiên tòa)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Anh: Đặng Minh T, sinh năm 1996

Chị Đặng Thị H, sinh năm 1998

Đều đăng ký hộ khẩu thường trú và cư trú tại: Thôn Kim H, Xã Lệ C, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

(Đều vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ghi ngày 12/6/2019 của nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn T.T và các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – bà Phạm Thị Th trình bày:*

Ông Nguyễn Văn Th ký với ngân hàng TMCP Sài Gòn T.T (viết tắt là Sacombank) 01 Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD1601200120, ngày 13/01/2016.

Số tiền vay: 1.500.000.000 đồng

Mục đích vay: thanh toán một phần tiền chuyển nhượng bất động sản

Lãi suất vay: 11.5%/năm, điều chỉnh 3 tháng một lần phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất cho vay.

Thời hạn vay: 180 tháng. Thời điểm trả hết nợ: 13/01/2031

Kỳ trả lãi: 25 hàng tháng.

Ngày 15/01/2016, Ngân hàng TMCP Sài Gòn T.T đã giải ngân cho ông Nguyễn Văn Th toàn bộ số tiền 1.500.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ (áp dụng trong cho vay từng lần) số 01, ngày 15/01/2016.

Để đảm bảo cho khoản vay 1.500.000.000 đồng, ông Nguyễn Văn Th đã thế chấp 02 tài sản cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn T.T như sau:

- Tài sản bảo đảm thứ nhất: Thửa đất số 17(3)-1, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Thôn Kim H, Xã Lệ C, Huyện Gia Lâm, Thành Phố Hà Nội. Diện tích: 202 m², đất ở nông thôn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BB 861449, Số vào sổ cấp GCN: CH 01253/1132/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội cấp ngày 09/06/2010 cho ông Nguyễn Văn Tha. Ngày 08/01/2016, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh huyện Gia Lâm chứng nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Th. Tài sản được ký Hợp đồng thế chấp số LD1601200120/HDDTC-01, số công chứng 79/2016/HĐTC Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2016 được ký giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn T.T- chi nhánh Long Biên và ông Nguyễn Văn Th. Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/01/2016.

Nghĩa vụ được bảo đảm tại một thời điểm tối đa là: 977.000.000 đồng và các khoản phải trả khác được quy định trong Hợp đồng tín dụng.

- Tài sản bảo đảm thứ hai: Thửa đất số 17(2), tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Thôn Kim H, Xã Lệ C, Huyện Gia Lâm, Thành Phố Hà Nội. Diện tích, 214 m² đất ở nông thôn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BK 364662, Số vào sổ cấp GCN:

CH 00013/2122/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội cấp ngày 23/09/2013 cho ông Đặng Minh Tu và bà Vũ Thị Q. Ngày 08/01/2016, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh huyện Gia Lâm chứng nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Th. Tài sản đảm bảo được ký Hợp đồng thế chấp số LD1601200120/HDDTC-02, số công chứng 80/2016/HĐTC Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2016 giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn T.T- chi nhánh Long Biên và ông Nguyễn Văn Th. Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/01/2016.

Nghĩa vụ được bảo đảm tại một thời điểm tối đa là: 523.000.000 đồng và các khoản phải trả khác được quy định trong Hợp đồng tín dụng.

Trong quá trình vay vốn, từ ngày giải ngân đầu tiên đến nay ông Nguyễn Văn Th đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc: 258.850.000 đồng, tiền lãi: 372.107.739 đồng. Đến ngày 25/09/2018 ngân hàng chuyển toàn bộ số nợ vay sang nợ quá hạn do ông Thvi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Tính đến ngày 28/02/2020, ông Nguyễn Văn Th còn nợ ngân hàng TMCP Sài Gòn T.Tổng số tiền: 1.555.085.718 đồng, trong đó:

Nợ gốc: 1.241.150.000 đồng

Nợ lãi trong hạn: 208.789.627 đồng

Nợ lãi quá hạn: 105.146.091 đồng

Ngân hàng TMCP Sài Gòn T.Tyêu cầu:

1. Ông Nguyễn Văn Th phải trả số tiền còn nợ là 1.555.085.718 đồng và lãi phát sinh trên nợ gốc kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi trả dứt điểm nợ vay theo lãi suất nợ quá hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng. Trong trường hợp ông Nguyễn Văn Th không trả được nợ, cho phát mại tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết.

2. Ông Nguyễn Văn Th phải chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ án phí, phí thi hành án, chi phí phát sinh liên quan.

3. Trường hợp sau khi khách hàng bán các tài sản của mình mà không đủ bù đắp số tiền vốn gốc nợ vay, tiền lãi vay, chi phí phát mại tài sản (nếu có) thì ông Nguyễn Văn Th có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu.

Ngoài ra nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

*** Bị đơn là ông Nguyễn Văn Th trình bày:**

Ông Ththừa nhận toàn bộ lời khai của người đại diện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn T.T là đúng. Ông xác nhận có ký với Ngân hàng TMCP Sài Gòn T.T01 Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD1601200120, ngày 13/01/2016 để vay số tiền: 1.500.000.000 đồng; Mục đích vay: thanh toán một phần tiền chuyển nhượng bất động sản.

Lãi suất và các thỏa thuận khác trong Hợp đồng đúng như ngân hàng trình bày, ông không thắc mắc gì. Ngày 15/01/2016, Ngân hàng đã giải ngân cho ông bằng Giấy nhận nợ (áp dụng trong cho vay từng lần) số 01, ngày 15/01/2016, ông đã nhận đủ số tiền 1.500.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Thđã thế chấp 02 bất động sản cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn T.T– Chi nhánh Long Biên đúng như phía nguyên đơn trình bày, cụ thể:

- Tài sản bảo đảm thứ nhất: Thửa đất số 17(3)-1, tờ bản đồ số 1, diện tích: 202 m². Tài sản được ký Hợp đồng thế chấp số LD1601200120/HDDTC-01, số công chứng 79/2016/HĐTC Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2016

- Tài sản bảo đảm thứ hai: Thửa đất số 17(2), tờ bản đồ số 1, diện tích, 214 m². Tài sản đảm bảo được ký Hợp đồng thế chấp số LD1601200120/HDDTC-02, số công chứng 80/2016/HĐTC Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2016.

Cả hai tài sản này ông đều nhận chuyển nhượng của bà Vũ Thị Q và ông Đặng Minh Tu đều có địa chỉ: Thôn Kim Hồ, Lệ Chi, Gia Lâm, Hà Nội. Khi ông ký Hợp đồng tín dụng và thế chấp 02 bất động sản trên, ông đã ly hôn vợ và trong tình trạng độc thân, chưa kết hôn với ai, tài sản có trước khi kết hôn với người vợ hiện nay là chị Phạm Thị Trang nên không liên quan đến vợ ông. Vì việc vay tiền của Ngân hàng là nghĩa vụ của riêng ông và hai khối tài sản thế chấp là tài sản riêng của ông, không liên quan đến ai, không sở hữu chung với ai.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, ông đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc: 258.850.000 đồng, tiền lãi: 372.107.739 đồng. Do ông gặp khó khăn trong kinh doanh nên đã không Thtoán được cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn T.Ttheo đúng thỏa thuận đã ký kết. Ngày 25/09/2018, Ngân hàng TMCP Sài Gòn T.T– Chi nhánh Long Biên đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn.

Tính đến ngày xét xử 28/02/2010, ông xác nhận còn nợ Ngân hàng TMCP Sài Gòn T.Tlà 1.555.085.718 đồng đúng như phía ngân hàng trình bày.

Trên nhà đất thế chấp thửa số 17 (3) – 1 hiện có anh Đặng Minh T là con của ông Tha và bà Q(chủ đất cũ) đang ở nhờ. Đối với chị Đặng Thị H (em gái anh T) thì không sinh sống thường xuyên ở đó, chỉ thỉnh thoảng về chơi. Ngoài ra trên nhà đất thế chấp không còn ai. Việc anh T và chị H ở lại là do thời điểm bà Qvà ông Tha chuyển nhượng nhà đất, hai con ông bà chưa tìm được chỗ ở mới nên ông đồng ý để anh T và chị H ở tạm nhưng phải chấp hành việc ra khỏi nhà đất bất cứ lúc nào. Đến nay cả hai khối tài sản thế chấp đều không có bất cứ tranh chấp gì. Từ khi thế chấp đến nay, tài sản vẫn nguyên hiện trạng, không thay đổi sửa chữa gì.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông đồng ý thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn T.Ttheo yêu cầu phía ngân hàng, đồng ý tiếp tục trả lãi phát sinh trên nợ gốc kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử cho đến khi trả dứt điểm nợ vay theo lãi suất nợ quá hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng. Trong trường hợp không trả được nợ, ông đồng ý phát mại tài sản thế chấp nêu trên để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết và đồng ý thanh toán toàn bộ án phí, phí thi hành án, chi phí phát sinh liên quan. Trường hợp sau khi bán các tài sản thế chấp mà không đủ bù đắp số tiền vốn gốc nợ vay, tiền lãi vay, chi phí phát mại tài sản (nếu có) thì ông có trách nhiệm tiếp

tục thanh toán số tiền còn thiếu và đồng ý chịu toàn bộ án phí của vụ án. Tuy nhiên hiện ông chưa có tiền để thanh toán ngay cho ngân hàng.

Ngoài ra ông Thkhông còn yêu cầu hay đề nghị gì nữa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Minh T trình bày:

Năm 2016 mẹ anh là bà Vũ Thị Q có chuyển nhượng thửa đất số 17(2) và thửa đất số 17(3)-1 tại Thôn Kim H, Xã Lê C, huyện Gia Lâm, TP. Hà Nội cho ông Nguyễn Văn Th. Sau đó ông Thcó ký hợp đồng tín dụng với ngân hàng để vay tiền. Tài sản đảm bảo là hai thửa đất nói trên. Sau khi chuyển nhượng do có nhu cầu về chỗ ở nên anh và em gái là Đặng Thị H vẫn tiếp tục sinh sống trên nhà đất đã chuyển nhượng. Đối với H, hiện đang ở tại chỗ làm việc không thường xuyên sinh sống trên nhà đất này mà thỉnh thoảng mới về. Anh xác định toàn bộ nhà đất bố mẹ anh đã chuyển nhượng cho ông Thlà tài sản của anh Thanh. Anh không có ý kiến, không tranh chấp, không có yêu cầu gì.

Hiện nay trên đất thế chấp có anh thường xuyên sinh sống còn em gái anh là Đặng Thị H chỉ về vào những ngày rằm và mùng 1 để thắp hương cho ông bà tổ tiên. Còn em trai anh là Đặng hiện nay đang ở nhà vợ sắp cưới tại xã Dương Quang, huyện Gia Lâm, TP. Hà Nội. Sau khi bố mẹ anh chuyển nhượng nhà đất cho ông Thđến nay, tài sản giữ nguyên hiện trạng, không có bất cứ thay đổi gì.

Hiện nay anh đang gặp khó khăn về chỗ ở nên anh đề nghị ngân hàng tạo điều kiện để anh được mua lại 02 khối tài sản là nhà đất thế chấp nói trên vì đây là nơi sinh sống duy nhất của gia đình anh. Nếu ông Thkhông Thtoán được tiền cho Nguyên đơn thì đề nghị Tòa án xem xét tạo điều kiện cho anh mua lại 02 khối tài sản trên. Về giá cả cụ thể đề nghị Tòa án cho anh gặp và thỏa thuận với ngân hàng. Trường hợp anh không thỏa thuận được với ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Ngoài ra anh không còn yêu cầu nào khác. Tôi không có bất cứ tranh chấp nào.

Đối với chị Đặng Thị H, Tòa án không lấy được lời khai do chị H không đến Tòa trình bày.

Tại phiên tòa hôm nay:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu ông Thphải thanh toán số tiền còn nợ tính đến ngày xét xử 28/02/2020 là: 1.555.085.718 đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.241.150.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 208.789.627 đồng; Nợ lãi quá hạn: 105.146.091 đồng và giữ nguyên các yêu cầu khác và không đồng ý với đề nghị xem xét miễn lãi quá hạn của bị đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Th đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn đưa ra nhưng ông không có tiền thanh toán cho nguyên đơn ngay và đồng ý phát mại tài sản thế chấp trong trường hợp ông không có khả năng thanh toán. Đối với việc trả lãi suất, ông Thkhông tranh chấp gì chỉ đề nghị phía nguyên đơn xem xét giảm toàn bộ lãi quá hạn cho ông để ông có khả năng thanh toán.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Gia Lâm phát biểu ý kiến về việc T theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

- Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Thẩm phán lập hồ sơ, xác minh, thu thập chứng cứ, tiến hành giao các văn bản tố tụng và tiến hành trình tự, thủ tục tại phiên tòa đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng tại phiên tòa đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Nguyên đơn đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng đúng các quy định của pháp luật. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đến Tòa án giải quyết vụ án vi phạm các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn T. Đối với ông Nguyễn Văn Th.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

* Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Ngân hàng TMCP Sài Gòn T. Khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn Th cư trú tại địa bàn huyện Gia Lâm, yêu cầu ông Th trả nợ gốc, lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết vay với mục đích tiêu dùng. Do đó đây là tranh chấp dân sự, quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm.

[2]. *Về việc vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa:*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đặng Minh T, và chị Đặng Thị H đều không có yêu cầu độc lập, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Như vậy, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã từ bỏ quyền và không chấp hành nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này là có căn cứ.

* Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn T. Yêu cầu ông Nguyễn Văn Th trả nợ gốc, lãi và xử lý tài sản thế chấp: Ông Th thừa nhận và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn nên căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xác định đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh và là sự thật khách quan.

[3]. *Xét tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng* dư nợ giảm dần: số LD 1601200120 ký ngay 13/1/2016, và Giấy nhận nợ số 01 ngày 15/1/2016:

Người tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội phù hợp với quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 17 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (Ban hành theo Quyết định số: 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam).

Về hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Về nội dung của hợp đồng: Các điều khoản của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực đối với các bên về quyền, nghĩa vụ và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng.

Việc ký kết hợp đồng tín dụng được Ngân hàng TMCP Sài Gòn T.T và ông Th thừa nhận. Các bên ký kết hợp đồng không có thắc mắc và khiếu nại gì.

[4]. *Về việc thực hiện hợp đồng của các bên:*

Sau khi các bên ký hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần: số LD 1601200120 ký ngay 13/1/2016, và Giấy nhận nợ số 01 ngày 15/1/2016, Ngân hàng TMCP Sài Gòn T.T đã giải ngân cho ông Nguyễn Văn Th số tiền 1.500.000.000 đồng. Hai bên không có thắc mắc gì về các nội dung và điều khoản của Hợp đồng cũng như việc giải ngân số tiền vay. Tại Tòa, ông Th cũng thừa nhận. Vì vậy việc ký kết hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ là hoàn toàn tự nguyện, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên là căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và ông Nguyễn Văn Th đều xác nhận: tính đến thời điểm xét xử bị đơn đã trả cho nguyên đơn số tiền gốc: 258.850.000 đồng, tiền lãi: 372.107.739 đồng. Ông Th thừa nhận đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận từ ngày 25/9/2018. Vì vậy hợp đồng này tuy chưa đến hạn nhưng ông Th đồng ý với việc ngân hàng TMCP Sài Gòn T.T khởi kiện để thu hồi nợ trước hạn là đúng quy định của pháp luật.

[5]. *Về lãi suất thỏa thuận:*

Lãi suất Ngân hàng TMCP Sài Gòn T.T áp dụng đối với ông Nguyễn Văn Th được quy định cụ thể tại Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần: số LD 1601200120 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 15/1/2016: Lãi suất vay vốn các bên thỏa thuận là 9%/năm + biên độ cho vay 3 tháng/lần. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Xét sự thỏa thuận về mức lãi suất vay của các bên là phù hợp với quy định tại Điều 476- BLDS 2005 và Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận, Điều 1 thông tư số 12/2010/TT-NHNN quy định:

“Điều 1. Tổ chức tín dụng thực hiện cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thỏa thuận đối với khách hàng nhằm đáp ứng nhu cầu vốn của dự án, phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đầu tư phát triển và đời sống có hiệu quả.”

Để chứng minh cho yêu cầu của mình, nguyên đơn cung cấp bảng tính lãi theo sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng, phù hợp với chính sách lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Dư nợ gốc tính lãi phù hợp với sao kê giao dịch tài khoản vay. Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn Th cũng thừa nhận nghĩa vụ phải trả lãi như phía nguyên đơn đưa ra. Như vậy, bảng tính lãi là có căn cứ được chấp nhận. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn Th đều thừa nhận nợ gốc, nợ lãi như phía nguyên đơn trình bày tuy nhiên, hiện ông không có tiền để thanh toán nên đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Khi ký hợp đồng tín dụng và thế chấp tài sản, ông Thchưa đăng ký kết hôn với ai, vì vậy căn cứ vào Điều 43 và Điều 45 Luật Hôn nhân và gia đình thì đây là nghĩa vụ riêng của ông Thđối với nguyên đơn.

Căn cứ khoản 1 Điều 474 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 2 Điều 6 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn nợ của hợp đồng tín dụng trên tạm tính đến ngày xét xử 28/02/2020 là 1.555.085.718 đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.241.150.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 208.789.627 đồng; Nợ lãi quá hạn: 105.146.091 đồng là có căn cứ và đúng pháp luật.

[6]. *Về nghĩa vụ chậm thi hành án:* Hợp đồng tín dụng có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Văn Th đồng ý trả lãi theo hợp đồng nên ông Thphải tiếp tục trả tiền lãi quá hạn trên số nợ gốc chưa thanh toán kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ gốc theo mức lãi suất hai bên đã thỏa thuận tại của Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần: số LD 1601200120 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 15/1/2016. Các bên đã thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng TMCP Sài Gòn T.Tnên lãi suất mà bị đơn phải tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn theo Bản án của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP Sài Gòn thương tín.

[7]. *Xét hai Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất:*

- Nội dung hợp đồng:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LD1601200120/HDDTC-01, số công chứng 79/2016/HĐTC Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2016: Tài sản thế chấp là thửa đất số 17(3)-1, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Thôn Kim H, Xã Lê C, Huyện Gia Lâm, Thành Phố Hà Nội. Diện tích: 202 m², đất ở nông thôn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BB 861449, Số vào sổ cấp GCN: CH 01253/1132/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội cấp ngày 09/06/2010 cho ông Nguyễn Văn Tha. Ngày 08/01/2016, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh huyện Gia Lâm chứng nhận chuyển

nhượng từ ông Đặng Minh Tu và bà Vũ Thị Q cho ông Nguyễn Văn Th. Nghĩa vụ được bảo đảm tại một thời điểm tối đa là: 977.000.000 đồng và các khoản phải trả khác được quy định trong Hợp đồng tín dụng.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LD1601200120/HDDTC-02, số công chứng 80/2016/HĐTC Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 13/01/2016: Tài sản thế chấp là thửa đất số 17(2), tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Thôn Kim H, Xã Lê C, Huyện Gia Lâm, Thành Phố Hà Nội. Diện tích, 214 m² đất ở nông thôn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BK 364662, Sổ vào sổ cấp GCN: CH 00013/2122/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội cấp ngày 23/09/2013 cho ông Đặng Minh Tu và bà Vũ Thị Q. Ngày 08/01/2016, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh huyện Gia Lâm chứng nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Th. Nghĩa vụ bảo đảm tại mọi thời điểm tối đa là 523.000.000 đ và các khoản phải trả khác theo hợp đồng tín dụng.

Cả hai tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng đất đai Hà Nội- chi nhánh Gia Lâm ngày 13/01/2016 là đúng quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm- Điều 323 BLDS 2005.

Ông Nguyễn Văn Th thừa nhận việc ký hai Hợp đồng thế chấp như phía nguyên đơn trình bày, xác nhận đã dùng tài sản của mình để thế chấp, bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ 1.500.000.000 đồng và các nghĩa vụ khác của mình tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Sài Gòn T.Ttheo Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, do các đương sự khóa công nên Tòa án xem xét, thẩm định bằng hình thức đứng ngoài quan sát đo đạc thì: trên nhà đất thế chấp thửa số 17 (3), tờ bản đồ số 1 có: 01 nhà cấp 4, 1 bể cá, 01 bồn hoa, 01 cây Lộc vùng, tường rào...hiện có anh Đặng Minh T và chị Đặng Thị H (hai anh em) đang sinh sống. Diện tích đo thực tế là 191.9m². Trên nhà đất thế chấp thửa đất số 17 (2), tờ bản đồ số 1 có 01 dãy nhà cấp 4, sân bê tông, hiện không có ai sinh sống. Diện tích đo thực tế 201.4m², diện tích sử dụng riêng là 108.3m², sử dụng chung 93.1m².

Theo ông Thtrình bày, từ thời điểm thế chấp đến nay, tài sản nguyên hiện trạng. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - anh Đặng Minh T trình bày: toàn bộ hai khối tài sản thế chấp có nguồn gốc của bố mẹ anh là ông Đặng Minh Tu và bà Vũ Thị Q nhưng đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn Th nên là tài sản của anh Thanh, anh không có tranh chấp gì. Anh và em gái là Đặng Thị H chỉ là người ở trên đất do hiện chưa có chỗ ở khác. Đối với chị Đặng Thị H, quá trình giải quyết chị H không đến Tòa án trình bày quan điểm của mình, Tòa án không lấy được lời khai của chị H và chị H cũng không có yêu cầu độc lập, không có ai tranh chấp về tài sản thế chấp. Theo lời khai của ông Thvà các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Toàn bộ tài sản thế chấp được xác lập khi ông Thchưa kết hôn với ai. Vì vậy việc ông Thtrình bày tài sản thế chấp là tài sản riêng của ông, không phải là tài sản chung vợ chồng là có căn cứ. Như vậy, có căn cứ khẳng định toàn bộ Quyền sử dụng đất thế chấp và tài sản gắn liền với đất là tài sản hợp pháp của ông Nguyễn Văn Th.

- Về hình thức hợp đồng: Hai Hợp đồng thế chấp này đã T thủ theo đúng quy định của pháp luật về hình thức và đã được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Gia Lâm nên đã T thủ đúng theo Điều 323 và Điều 343 của Bộ luật dân sự năm 2005 nên về hình thức là hợp pháp.

Xét hai hợp đồng thế chấp tài sản đã được bên nhận thế chấp và bên thế chấp thỏa thuận, tại thời điểm ký kết có năng lực hành vi dân sự, ký kết trên cơ sở tự định đoạt của những người có thẩm quyền, mục đích và nội dung thỏa thuận phù hợp với đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng thế chấp đã được chứng thực của cơ quan Công chứng và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định tại các Điều 122, 124, 318, 319, 323, 342, 343, 715, 716, 717, 719 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 167 của Luật Đất đai; khoản 1 Điều 4, khoản 2 Điều 10, Điều 12 của Nghị định số: 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; khoản 2 Điều 1 của 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. Do vậy, hai hợp đồng thế chấp đã có hiệu lực, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng.

-Về nghĩa vụ được bảo đảm:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LD1601200120/HDDTC-01, số công chứng 79/2016/HĐTC Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2016: Nghĩa vụ bảo đảm gồm 1 phần nghĩa vụ của bên thế chấp tại Hợp đồng dư nợ giảm dần số LD 1601200120, ngày 13/01/2016....Nghĩa vụ được bảo đảm tại một thời điểm tối đa là: 977.000.000 đồng và các khoản phải trả khác được quy định trong Hợp đồng tín dụng

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LD1601200120/HDDTC-02, số công chứng 80/2016/HĐTC Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 13/01/2016: Nghĩa vụ bảo đảm gồm 1 phần nghĩa vụ của bên thế chấp tại Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD 1601200120, ngày 13/01/2016...Nghĩa vụ bảo đảm tại mọi thời điểm tối đa là 523.000.000 đ và các khoản phải trả khác theo hợp đồng tín dụng.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng TMCP Sài Gòn T.Tk khởi kiện, yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông Th không trả được nợ cho Ngân hàng và nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Th vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng là có căn cứ và phù hợp với quy định tại các Điều 355, 721 của Bộ luật Dân sự 2005 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Khi xử lý tài sản thế chấp, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở trên nhà đất thế chấp có nghĩa vụ giao lại tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp.

[8]. Quan điểm và ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân

huyện Gia Lâm tham gia phiên tòa là có căn cứ, đúng với các quy định của pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[9] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[10]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điểm c khoản 1 Điều 217; Điều 147; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều: 122, 124, 299, 318, 319, 323, 342, 343, 471, 473, 474, 476, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai;

Căn cứ khoản 1 Điều 4, khoản 2 Điều 10, Điều 12 Nghị định số: 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và khoản 2 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;

Căn cứ Quyết định số: 1627/2001/QĐ-NHNN, ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc ban hành Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn T. Đối với ông Nguyễn Văn Th.

2. Buộc ông Nguyễn Văn Th phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn T. Số tiền còn nợ (*tính đến ngày xét xử 28/02/2020.*) của Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD 1601200120 ký ngày 13/1/2016 tổng 1.555.085.718 đồng, trong đó:

Nợ gốc: 1.241.150.000 đồng

Nợ lãi trong hạn: 208.789.627 đồng

Nợ lãi quá hạn: 105.146.091 đồng

3. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn Th 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 dư nợ giảm dần số LD 1601200120, ngày 13/01/2016 và Giấy nhận nợ số 01 ngày

15/1/2016 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

4. Trong trường hợp ông Nguyễn Văn Th không Th toán được khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn T.T có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Văn Th được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BB 861449, số vào sổ cấp GCN: CH 01253/1132/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội cấp ngày 09/06/2010 cho ông Nguyễn Văn Tha. Ngày 08/01/2016, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh huyện Gia Lâm chứng nhận chuyển nhượng từ ông Đặng Minh Tu và bà Vũ Thị Q cho ông Nguyễn Văn Th là thửa đất số 17(3)-1, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Thôn Kim H, Xã Lê C, huyện Gia Lâm, thành Phố Hà Nội. Diện tích: 202 m², đất ở nông thôn. Nghĩa vụ được bảo đảm tại một thời điểm tối đa là: 977.000.000 đồng và các khoản phải trả khác được quy định trong Hợp đồng tín dụng.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Văn Th được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BK 364662, số vào sổ cấp GCN: CH 00013/2122/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội cấp ngày 23/09/2013 cho ông Đặng Minh Tu và bà Vũ Thị Q. Ngày 08/01/2016, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh huyện Gia Lâm chứng nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Th là thửa đất số 17(2), tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Thôn Kim H, Xã Lê C, huyện Gia Lâm, thành Phố Hà Nội có diện tích, 214 m², hình thức sử dụng: riêng 108m²; sử dụng chung: 106m²; đất ở nông thôn. Nghĩa vụ bảo đảm tại mọi thời điểm tối đa là 523.000.000 đồng và các khoản phải trả khác theo hợp đồng tín dụng.

Khi xử lý tài sản thế chấp, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở trên nhà đất thế chấp có nghĩa vụ giao lại tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp.

5. Về án phí: ông Nguyễn Văn Th phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 58.652.572 đồng. Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn T.T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.618.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gia Lâm theo biên lai thu số AA/2010/0004612, ngày 05/8/2019.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của

Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

6. Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm. Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn T.T và anh Nguyễn Văn Th có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đặng Minh T và chị Đặng Thị H vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận tổng đạt bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Gia Lâm;
- TANDTP.Hà Nội
- Chi cục THADS huyện Gia Lâm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP/TA.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Thái Thị Hà Thu