

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN HOÀN KIẾM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **01/2023/DS-ST**

Ngày: 12/01/2023

“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HOÀN KIẾM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Phan Lan Hương**

Các Hội thẩm nhân dân: **Ông Trần Ngọc Thịnh**

Bà Đào Phương Mai

- Thư ký phiên tòa: **Ông Tô Việt Anh** - Thư ký Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Huyền Trang** – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở: Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 84/2022/TLST-DS ngày 31/10/2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 47/2022/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B (B)**

Trụ sở: Số 16 P, phường P, quận H, thành phố H

Đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Quyết T2 – Chủ tịch HĐQT

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H – Quyền Giám đốc Khối Quản lý rủi ro (Theo Giấy ủy quyền số 6475/2021/UQ-BVB ngày 10/11/2021), ông Vũ Cao T3 - Chức vụ: Chuyên viên cao cấp – P. XLN - Khối QLRR, Ngân hàng TMCP B (Theo Giấy ủy quyền số 4114/2022/UQ-BVB ngày 04/07/2022).

(Ông T3 có mặt)

*** Bị đơn: Ông Trần Toàn T, sinh năm 1975**

ĐKKHKT: Số 34 H, phường H, quận H, thành phố H. Hiện đang thi hành án tại trại giam N, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

(Ông T có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại Đơn khởi kiện ngày 15/07/2022 và quá trình giải quyết vụ án - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP B (B) và ông Trần Toàn T đã ký Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi tài khoản cá nhân kèm giấy chứng nhận bảo hiểm số: 19.2016/HĐTC2/BVB038 ngày 22/01/2016 với hạn mức cho vay tiêu dùng là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) trong thời hạn từ 22/01/2016 đến 31/12/2016.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 03, tờ bản đồ số: 02, địa chỉ: Sơn Đoài, Tân Minh, Sóc Sơn, Hà Nội. Theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BG 292646, số vào sổ cấp GCN: CH00379 do UBND huyện Sóc Sơn, TP. Hà Nội cấp ngày 15/7/2011. Ngày 13/01/2016, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Sóc Sơn đã xác nhận: “Chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Trần Toàn T, sinh năm: 1975, CMND số: 001075006741, HKTT tại: 34 Hàng Gai, phường Hàng Gai, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội theo HĐ số: 0008 lập tại VPCC An Nhất Nam ngày 05/01/2016”. Tài sản bảo đảm đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 076.2016/HĐTC, quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2016 giữa ông Trần Toàn T với Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Hà Nội lập tại Văn phòng Công chứng Minh Thành – Thành phố Hà Nội và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình trả nợ vay, ông Trần Toàn T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho B. Sự vi phạm nghĩa vụ của ông T đã ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của B. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T chỉ thanh toán được tổng số tiền là: 70,071,556 đồng, trong đó nợ gốc: 43,276,846 đồng, nợ lãi quá hạn: 26,794,710 đồng.

Tạm tính đến ngày 31/5/2022, ông T còn nợ B tổng số tiền là: 967.802.466 đồng. Sự vi phạm nghĩa vụ của ông T đã ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của B.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, B khởi kiện ông Trần Toàn T và đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc ông Trần Toàn T thanh toán ngay cho B tổng số tiền tạm tính đến ngày 31/5/2022 theo Hợp đồng tín dụng, cụ thể: Nợ gốc là 456.723.154 đồng; Nợ lãi là 511.079.312 đồng; Tổng cộng là 967.802.466 đồng.

Ngoài số tiền nêu trên, ông T còn phải thanh toán các khoản tiền lãi, tiền phạt và chi phí phát sinh khác (nếu có) theo thỏa thuận tại Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi trên tổng số tiền chưa thanh toán kể từ ngày 01/6/2022 đến ngày ông T thanh toán hết nghĩa vụ cho B.

2. Trong trường hợp kể từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực mà ông T không thanh toán toàn bộ khoản nợ cho B, B có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ. Chi tiết tài sản thế chấp như sau: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 03, tờ bản đồ số: 02, địa chỉ: Sơn Đoài, Tân Minh, Sóc Sơn, Hà Nội. Theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BG 292646, sổ vào sổ cấp GCN: CH00379 do UBND huyện Sóc Sơn, TP. Hà Nội cấp ngày 15/7/2011. Ngày 13/01/2016, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Sóc Sơn đã xác nhận: “Chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Trần Toàn T, sinh năm: 1975, CMND số: 001075006741, HKTT tại: 34 Hàng Gai, phường Hàng Gai, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội theo HĐ số: 0008 lập tại VPCC An Nhất Nam ngày 05/01/2016”. Tài sản bảo đảm đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 076.2016/HĐTC, quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2016 giữa ông Trần Toàn T với Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Hà Nội lập tại Văn phòng Công chứng Minh Thành – Thành phố Hà Nội và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

3. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán các nghĩa vụ trả nợ của ông Trần Toàn T đối với B. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho B.

Ông Trần Toàn T hiện đang thi hành án tù chung thân trong vụ án khác tại Trại giam Ngọc Lý, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/12/2022, ông T trình bày như sau:

1. Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B và không có chứng cứ, tài liệu gì thêm giao nộp cho Tòa án.

2. Hiện trạng tài sản thế chấp đúng như Thông báo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ số 01/TB/XXTD-TA ngày 19/12/2022 đã ghi nhận.

3. Kể từ thời điểm thế chấp tài sản cho ngân hàng, không xây dựng, sửa chữa, coi nói gì thêm đối với tài sản đã thế chấp.

4. Không cho ai thuê, mượn, ở nhờ tài sản đã thế chấp (gồm nhà và đất), chỉ nhờ bà Ngô Thị Thuyết (hàng xóm) trông coi giúp. Hiện tại không có ai đang sinh sống tại tài sản trên.

5. Đồng ý lấy kết quả xem xét thẩm định tài sản thế chấp tại Thông báo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ số 01/TB/XXTD-TA ngày 19/12/2022 của Toà án nhân dân Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội làm căn cứ giải quyết vụ án.

6. Không uỷ quyền cho ai thay mặt giải quyết vụ việc và xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc của Toà án cũng như tại phiên toà xét xử vụ án.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu tại đơn khởi kiện và đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải trả số tiền gốc và lãi theo hợp đồng đã ký với số tiền tạm tính đến ngày 12/01/2023 (ngày xét xử sơ thẩm) là: **1.024.278.602 đ**, cụ thể: Nợ gốc: 456.723.154 đ và nợ lãi quá hạn: 567.555.448 đ.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu ông Trần Toàn T tiếp tục phải thanh toán khoản lãi phát sinh của số tiền nợ gốc trên theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng đã ký giữa hai bên kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ và giữ nguyên ý kiến về việc yêu cầu Tòa án tuyên cho Ngân hàng được quyền kê biên phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi toàn bộ khoản nợ gốc và lãi nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm phát biểu ý kiến:

Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ, đảm bảo đúng các thủ tục tố tụng khác, việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đầy đủ, đúng quy định, đảm bảo đúng thời hạn xét xử. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, nguyên đơn chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn không thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử ông Trần Toàn T với đơn xin vắng mặt là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 228, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về thời hiệu khởi kiện: Ngân hàng và ông Trần Toàn T không có yêu cầu áp dụng thời hiệu nên không xét.

Về nội dung vụ án: Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi tài khoản cá nhân kiêm giấy chứng nhận bảo hiểm số: 19.2016/HĐTC2/BVB038 ngày 22/01/2016 giữa Ngân hàng TMCP B và ông Trần Toàn T là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với các quy định của luật các tổ chức tín dụng do đó có hiệu lực thi hành đối với các bên. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết theo hợp đồng đã ký nên Ngân hàng TMCP B đã có đơn khởi kiện yêu cầu ông T

trả nợ số tiền nợ gốc, nợ lãi; Ông T có lời khai chấp nhận, đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, nên có cơ sở được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét yêu cầu phát mại tài sản đảm bảo nêu trên của Ngân hàng nhận thấy:

Hợp đồng thế chấp được các bên tự nguyện ký kết, thực hiện đúng hình thức và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Bằng tài sản hợp pháp của mình, ông Trần Toàn T thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của mình, do đó hợp đồng thế chấp trên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên. Trường hợp ông T vi phạm nghĩa vụ trả nợ, ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 03, tờ bản đồ số: 02, địa chỉ: Sơn Đoài, Tân Minh, Sóc Sơn, Hà Nội theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BG 292646, sổ vào sổ cấp GCN: CH00379 do UBND huyện Sóc Sơn, TP. Hà Nội cấp ngày 15/7/2011 để thu hồi khoản nợ. Trường hợp không đủ, ông Trần Toàn T tiếp tục có trách nhiệm trả cho đến khi hết khoản nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[I]. Về tố tụng:

1. Về quan hệ pháp luật:

Ngân hàng thương mại cổ phần B (gọi tắt là B) khởi kiện ông Trần Toàn T yêu cầu Tòa án tuyên ông T phải trả số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng đã ký giữa B với ông T. Số tiền tranh chấp phát sinh từ hợp đồng tín dụng đã ký giữa các bên do đó quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (gọi tắt là BLTTDS năm 2015).

2. Về thẩm quyền: Tại thời điểm nộp đơn khởi kiện, nguyên đơn xuất trình tài liệu chứng minh ông Trần Toàn T có hộ khẩu thường trú: Số 34 Hàng Gai, phường Hàng Gai, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS năm 2015.

3. Về thời hạn khởi kiện:

B và ông Trần Toàn T ký Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi tài khoản cá nhân kèm giấy chứng nhận bảo hiểm số: 19.2016/HĐTC2/BVB038 ngày 22/01/2016. Tại hợp đồng, các bên thỏa thuận về ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là ngày 31/12/2016. Quá trình thực hiện hợp đồng, do ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ngày 15/07/2022, B nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án không nhận được bất kỳ yêu cầu

áp dụng thời hiệu nào của các đương sự. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 149 Bộ Luật Dân Sự 2015, Tòa án không xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với vụ việc này.

4. Về việc xét xử vắng mặt bị đơn:

Ông Trần Toàn T là bị đơn trong vụ án có hộ khẩu thường trú tại: Số 34 Hàng Gai, phường Hàng Gai, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội. Hiện tại ông Trần Toàn T đang bị án chung thân tại Trại giam Ngọc Lý, huyện Tân Yên, Tỉnh Bắc Giang. Sau khi thụ lý, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự cho ông T để triệu tập ông T đến Tòa án giải quyết vụ án dân sự Tranh chấp hợp đồng tín dụng theo đơn khởi kiện của Ngân hàng Baovietbank. Ông Trần Toàn T có đơn xin xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b, khoản 2 điều 227, khoản 3 Điều 228 BLTTDS dân sự 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[II]. Về nội dung vụ án:

1. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Ngày 22/01/2016, Ngân hàng thương mại cổ phần B (B) do ông Nguyễn Việt Hà, Phó Giám đốc B – chi nhánh Hà Nội là đại diện và ông Trần Toàn T ký Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi tài khoản cá nhân kèm giấy chứng nhận bảo hiểm số: 19.2016/HĐTC2/BVB038 với số tiền ngân hàng cho ông T vay tối đa là 500.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều công nhận việc ký kết Hợp đồng tín dụng là tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật, đúng chủ thể tham gia ký kết hợp đồng nên Hợp đồng tín dụng trên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

1.2. Sau khi ký kết Hợp đồng tín dụng trên, ngân hàng B đã giải ngân cho ông T số tiền là 500.000.000 đ. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T chỉ thanh toán được tổng số tiền nợ gốc: 43.276.846 đ, do ông T vi phạm nghĩa vụ trả nợ, ngân hàng B đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T trả toàn bộ số tiền nợ gốc là 456.723.154 đ (Bằng chữ: Bốn trăm năm mươi sáu triệu, bảy trăm hai mươi ba đồng, một trăm năm mươi tư đồng). Đối chiếu với khoản nợ gốc đã giải ngân, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

1.3. B yêu cầu ông T trả số tiền nợ lãi tính đến ngày 12/01/2023 là: 567.555.448 đ.

Xét Hợp đồng hạn mức thấu chi tài khoản cá nhân kèm giấy chứng nhận bảo hiểm số 19.2016/HDDTC2/BVB038 ký ngày 22/01/2016, lãi suất thấu chi tài khoản cá nhân: Lãi suất được điều chỉnh theo quy định của B nhưng không thấp

hơn 12%/năm (*khoản 2 Điều 2 Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi*). Lãi suất phạt bằng 150% lãi suất thấu chi trên tổng số tiền vượt giá trị hạn mức (*khoản 3 Điều 2 Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi*). Hiện tại B áp dụng lãi suất đối với khoản vay (*lãi suất trong hạn*) cố định là 12%/năm quy định tại Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi đã ký kết, không có văn bản khác điều chỉnh lãi suất. Lãi suất phạt (*lãi suất quá hạn*) hiện nay là 18%/năm.

Lãi suất thấu chi được tính theo ngày. Tiền lãi thấu chi được tính trên số tiền thấu chi thực tế, số ngày thực tế và lãi suất thấu chi. ($\text{Lãi suất thấu chi} = \frac{\text{Số tiền thấu chi tại cuối ngày tính lãi} \times (\text{nhân}) \text{Lãi suất thấu chi theo năm}}{360}$). Ngân hàng trình bày do đây là Hợp đồng thấu chi nên toàn bộ khoản nợ sẽ chuyển sang nợ quá hạn ngày 17/4/2022,

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng xác nhận số nợ gốc và lãi theo Hợp đồng hạn mức thấu chi tài khoản cá nhân và xác nhận tổng số nợ lãi đã tính theo đúng thỏa thuận trên. Hội đồng xét xử xét thấy việc thỏa thuận lãi suất là sự tự nguyện của các bên, số tiền lãi quá hạn được tính trên số tiền nợ gốc, thời gian quá hạn nhân với lãi suất vay theo đúng quy định của pháp luật và thỏa thuận lãi suất của các bên tại hợp đồng và các quyết định về mức lãi suất từng thời điểm của ngân hàng thể hiện tại bảng tính tổng hợp gốc lãi. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu ông Trần Toàn T thanh toán số tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc trên là phù hợp với quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Xác định đến ngày 12/01/2023 (ngày xét xử sơ thẩm) ông Trần Toàn T còn nợ ngân hàng BAOVIETbank số tiền lãi quá hạn là 567.555.448 đ.

Nguyên đơn yêu cầu ông T tiếp tục phải thanh toán khoản lãi phát sinh của số tiền nợ gốc trên theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký giữa hai bên kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ là có căn cứ nên được chấp nhận.

2. Xét yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án B đề nghị: Trong trường hợp kể từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực mà ông T không thanh toán toàn bộ khoản nợ cho B, B có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ. Chi tiết tài sản thế chấp như sau: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 03, tờ bản đồ số: 02, địa chỉ: Sơn Đoài, Tân Minh, Sóc Sơn, Hà Nội. Theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BG 292646, số vào sổ cấp GCN: CH00379 do UBND huyện Sóc Sơn, TP. Hà Nội cấp ngày 15/7/2011 đất có diện tích Có diện tích 510.0m², trong đó đất ở chiếm diện tích 300m² và đất vườn là 210.0m². Ngày

13/01/2016, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Sóc Sơn đã xác nhận: “Chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Trần Toàn T, sinh năm: 1975, CMND số: 001075006741, HKTT tại: 34 Hàng Gai, phường Hàng Gai, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội theo HĐ số: 0008 lập tại VPCC An Nhất Nam ngày 05/01/2016”. Tài sản bảo đảm đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 076.2016/HĐTC, quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2016 giữa ông Trần Toàn T với Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Hà Nội lập tại Văn phòng Công chứng Minh Thành – Thành phố Hà Nội và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng trên, ông Trần Toàn T đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 076.2016/HĐTC, quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2016 giữa ông Trần Toàn T với Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Hà Nội lập tại Văn phòng Công chứng Minh Thành – Thành phố Hà Nội và đăng ký giao dịch bảo đảm số 89 ngày 22/01/2016 tại Văn phòng đất đai Chi nhánh huyện Sóc Sơn, tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 03, tờ bản đồ số: 02, địa chỉ: Sơn Đoài, Tân Minh, Sóc Sơn, Hà Nội.

Xét Hợp đồng thế chấp được các bên tự nguyện ký kết, hình thức và nội dung thế chấp được thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền, do đó hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên.

Tại khoản 1 Điều 1 Hợp đồng thế chấp quy định: “*Bên thế chấp đồng ý thế chấp Tài sản thế chấp được nêu tại điều 2 của Hợp đồng này để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự của mình đối với B (Bên nhận thế chấp), bao gồm: Tiền vay (nợ gốc), lãi vay, lãi quá hạn, chi phí xử lý tài sản thế chấp, các khoản chi phí khác theo các Hợp đồng tín dụng sẽ ký giữa hai bên*”.

Tại khoản 1, khoản 2 Điều 4 Hợp đồng thế chấp về xử lý tài sản thế chấp quy định: “*Khi đến thời hạn trả nợ (kể cả trường hợp phải trả nợ trước hạn) theo Hợp đồng tín dụng mà Bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, hoặc Bên thế chấp vi phạm Hợp đồng này, Hợp đồng tín dụng và các thỏa thuận khác có liên quan thì B được toàn quyền quyết định bán/chuyển nhượng hoặc thông qua các tổ chức khác để bán đấu giá Tài sản thế chấp và/hoặc áp dụng các phương thức xử lý tài sản thế chấp khác theo quy định của pháp luật*”; “*Bên thế chấp có nghĩa vụ giao Tài sản thế chấp cho B bán/xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ*”.

Tại khoản 3 Điều 4 Hợp đồng thế chấp quy định: *“Tiền bán tài sản thế chấp, sau khi trừ chi phí bảo quản, bán tài sản và các chi phí khác, sẽ được sử dụng để trả nợ cho B (gồm: Nợ gốc, lãi vay, lãi quá hạn và các chi phí liên quan khác); nếu không đủ để trả nợ, thì Bên thế chấp phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho B”*.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 292646, số vào sổ cấp GCN: CH00379 do UBND huyện Sóc Sơn, TP. Hà Nội cấp ngày 15/7/2011 và các tài liệu trong hồ sơ vụ án, tài sản được thế chấp hiện thuộc quyền sở hữu của ông Trần Toàn T.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/12/2022 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm diện tích thửa đất theo hiện trạng là 413,2m² theo trích đo địa chính thửa đất của Công ty Cổ phần Địa chính Thăng Long. Diện tích đất có thay đổi so với nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cụ thể diện tích chênh lệch giữa diện tích thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và diện tích hiện trạng thửa đất là 96,8m². Ủy ban nhân dân xã Tân Minh xác nhận đất không cơi nới, lấn chiếm, tranh chấp với các hộ xung quanh; Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng đồng ý lấy kết quả xem xét thẩm định tại chỗ làm căn cứ giải quyết vụ án và không có ý kiến gì khác, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật; Bị đơn ông Trần Toàn T đồng ý lấy kết quả xem xét thẩm định tại chỗ làm căn cứ giải quyết vụ án.

Như vậy, ông Trần Toàn T tự nguyện thỏa thuận với Ngân hàng B về việc dùng toàn bộ tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của mình. Việc ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán là cơ sở để Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm. Căn cứ các điều khoản trên và theo quy định tại Điều 223, Điều 305, Bộ luật dân sự năm 2015: *“Người được giao tài sản thông qua hợp đồng mua bán, tặng cho, trao đổi, cho vay hoặc hợp đồng chuyển quyền sở hữu khác theo quy định của pháp luật thì có quyền sở hữu tài sản đó”*; *“Nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm”*, yêu cầu của Ngân hàng về việc được kê biên, phát mại tài sản bảo đảm: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 03, tờ bản đồ số: 02, địa chỉ: Sơn Đoài, Tân Minh, Sóc Sơn, Hà Nội theo *“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”* số BG 292646, số vào sổ cấp GCN: CH00379 do UBND huyện Sóc Sơn, TP. Hà Nội cấp ngày 15/7/2011 có diện tích đo đạc trên thực tế là 413,2m² để thu hồi toàn bộ số tiền nợ khi ông T vi phạm nghĩa vụ là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Về án phí và quyền kháng cáo:

Ông Trần Toàn T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được Tòa án chấp nhận.

Ngân hàng được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 74; khoản 1 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 - Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 149, Điều 223, Điều 305- Bộ luật Dân sự năm 2015

- Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010;

- Căn cứ khoản 2 Điều 17 - Luật phí và lệ phí 2015.

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và khoản 1.2, điểm e khoản 1.4 Điều 1 Mục II - Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo;

Xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP B (B) đối với ông Trần Toàn T.

2. Buộc ông Trần Toàn T phải trả cho Ngân hàng TMCP B (B) số tiền nợ của Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi tài khoản cá nhân kèm giấy chứng nhận bảo hiểm số: 19.2016/HĐTC2/BVB038 tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 12/01/2023) là:

Nợ gốc: 456.723.154 đ;

Nợ lãi quá hạn: 567.555.448 đ.

Tổng số là: 1.024.278.602 đ (*Bằng chữ: Một tỉ, không trăm hai mươi bốn đồng, hai trăm bảy mươi tám nghìn, sáu trăm linh hai đồng*).

Ngoài số tiền nêu trên, ông T còn phải thanh toán các khoản tiền lãi, tiền phạt và chi phí phát sinh khác (nếu có) theo thỏa thuận tại Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi trên tổng số tiền chưa thanh toán kể từ ngày 13/01/2023 đến ngày ông T thanh toán hết nghĩa vụ cho BAOVIETBank.

3. Trong trường hợp kể từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực mà ông T không thanh toán toàn bộ khoản nợ cho BAOVIETBank, BAOVIETBank có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp (*theo diện tích thực tế Tòa án đã xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản bảo đảm là 413,2m²*) để thu hồi toàn bộ khoản nợ. *Chi tiết tài sản thế chấp như sau:* Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa

đất số: 03, tờ bản đồ số: 02, địa chỉ: Sơn Đoài, Tân Minh, Sóc Sơn, Hà Nội. Theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BG 292646, số vào sổ cấp GCN: CH00379 do UBND huyện Sóc Sơn, TP. Hà Nội cấp ngày 15/7/2011. Ngày 13/01/2016, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Sóc Sơn đã xác nhận: “Chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Trần Toàn T, sinh năm: 1975, CMND số: 001075006741, HKTT tại: 34 Hàng Gai, phường Hàng Gai, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội theo Hợp đồng số: 0008 lập tại Văn phòng công chứng An Nhất Nam ngày 05/01/2016”.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán các nghĩa vụ trả nợ của ông Trần Toàn T đối với B. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho B.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận về việc 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, 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.

4. Về án phí và quyền kháng cáo:

Ông Trần Toàn T phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 42,728,358 đ (Bằng chữ: Bốn mươi hai triệu, bảy trăm hai mươi tám nghìn, ba trăm năm mươi tám đồng).

Ngân hàng TMCP B (B) được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 20.517.000đ (Bằng chữ: Hai mươi triệu năm trăm mười bảy nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số: AA/2020/0051931 ngày 31/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP B (B). Vắng mặt ông Trần Toàn T.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Q. Hoàn Kiếm;
- TAND TP Hà Nội;
- VKSND TP Hà Nội
- Chi cục Thi hành án dân sự Q. Hoàn Kiếm;
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

