

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN L
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **18/2017/DSST**
Ngày: 19 – 9 - 2017
V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN L, TP. HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hằng

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Huệ

- Ông Nguyễn Văn Khanh

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Vân – Thư ký Tòa án nhân dân quận L, TP. Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận L, TP. Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận L, TP. Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: **40/2016/TLST-DS** ngày 22 tháng 4 năm 2016 về tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 119/2017/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH X

Trụ sở: Số 22 H, phường L1, quận H1, TP. Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc H2 – Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Huy C – Sinh năm: 1980, Phó Phòng thu hồi nợ Ngân hàng TMCP Ph; ông Ứng Doãn T1 – Sinh năm: 1983, Chuyên viên thu hồi nợ của Ngân hàng; ông Trần Phi H3 – Sinh năm: 1979, Chuyên viên cao cấp thu hồi nợ; ông Trần Nam Tr – Sinh năm: 1976, Trưởng bộ phận thu hồi nợ miền Bắc.

(Theo Giấy ủy quyền số 364/X-UQ ngày 18/6/2015 của Phó tổng giám đốc X, Giấy ủy quyền Hợp đồng ủy quyền số 159/2014/UQ.X2-OCB ngày 28/3/2014, Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng ủy quyền số 159/2014/UQ.X2-

OCB ngày 28/03/2014 số 17577/2015/UQ1.X2-OCB, Giấy ủy quyền số 354/2015/UQ-OCB ngày 22/9/2015) (Ông Trần Huy C và ông Trần Nam Tr có mặt)

- *Đồng bị đơn:* Bà Lê Thị Hồng L2 – Sinh năm: 1988 và ông Đào Trung D – Sinh năm: 1980.

Cùng địa chỉ: Số 10 ngõ 684 Ng, tổ 15 phường Gi, quận L, TP. Hà Nội. (Ông D và bà L2 đều vắng mặt)

- *Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:*

1. Công ty Cổ phần thương mại và dịch vụ Kh

Trụ sở: Số 10 ngõ 684 Ng, phường Gi, quận L, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Trung D – Giám đốc. (Vắng mặt)

2. Bà Đoàn Thị Mai Ph1 – Sinh năm: 1960

Địa chỉ: Số 10 ngõ 684 Ng, Tổ 15 phường Gi, quận L, Hà Nội. (Vắng mặt).

3. Ông Đào Ngọc S – Sinh năm: 1955

Địa chỉ: Số nhà 28, Tổ 34 phường Ng1, quận L, TP. Hà Nội. (Vắng mặt).

4. Công ty cổ phần Th

Trụ sở: Số 02 ngõ 667 Ng2 (nay là số 02 ngõ 631 Ng2), phường Đ, quận L, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đoàn Thị Mai Ph2 – Giám đốc. (Vắng mặt).

5. Ủy ban nhân dân quận L, TP. Hà Nội

Địa chỉ: Số 01 V, phường Gi1, quận L, TP. Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thu H4 – Chủ tịch Ủy ban nhân dân

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Lê Hoàng Y – Cán bộ Trung tâm phát triển quỹ đất quận L. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện, lời khai tại Tòa án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn Công ty TNHH X thông qua người đại diện hợp pháp theo ủy quyền là các ông Trần Huy C và ông Trần Nam Tr trình bày:* Ngày 20/5/2013, Ngân hàng TMCP Ph – Chi nhánh Hà Nội (Ngân hàng) với bà Lê Thị Hồng L2, ông Đào Trung D đã ký kết Hợp đồng tín dụng số: 031.13.130/2013/HĐTD-CN (Hợp

đồng tín dụng) để vay số tiền là 5.000.000.000 đồng (*Năm tỷ đồng*) trong thời hạn vay là 03 (Ba) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất vay là 14%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn; mục đích vay là bù đắp tài chính mua bất động sản tại số nhà 40 ngõ 298 Ng2, thị trấn Gi2, Hà Nội.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là:

- Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 30(1), tờ bản đồ số 308-19 tại địa chỉ: Số 02 ngõ 667 Ng2 có diện tích 158,7m² theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 10119033233 do Ủy ban nhân dân huyện Gi2 cấp ngày 27/12/2002 cho chủ sử dụng là ông Đào Ngọc S và bà Đoàn Thị Mai Ph2; ngày 17/6/2010 sang tên bà Đoàn Thị Mai Ph2. Tài sản đảm bảo cho khoản vay gốc là 1.838.000.000 đồng (Một tỷ, tám trăm ba mươi tám triệu đồng) và tiền lãi phát sinh. (Tạm tính đến 19/9/2017 lãi trong hạn là 65.759.556 đồng và lãi quá hạn là 1.653.573.819 đồng). Tài sản này cũng đồng đảm bảo cho khoản vay của Công ty CP thương mại và dịch vụ Kh tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 018966/2013 ngày 21/5/2013 tại Văn phòng Công chứng H5, TP. Hà Nội.

- Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 13-2, tờ bản đồ số 50, Tổ 34 phường Ng1, quận L, TP. Hà Nội có diện tích 409,18m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 461661 do Ủy ban nhân dân quận L cấp ngày 23/9/2005 cho chủ sử dụng là ông Đào Ngọc S, bà Đoàn Thị Mai Ph2; ngày 17/6/2010 sang tên bà Đoàn Thị Mai Ph2. Tài sản đảm bảo này đảm bảo cho khoản vay gốc là 3.162.000.000 đồng (Ba tỷ, một trăm sáu mươi hai triệu đồng) và tiền lãi phát sinh. (Tạm tính đến ngày 19/9/2017 lãi trong hạn là 113.129.333 đồng và lãi quá hạn là 2.844.722.750 đồng). Tài sản này cũng đồng đảm bảo cho khoản vay của Công ty CP thương mại và dịch vụ Kh tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 018966/2013 ngày 21/5/2013 tại Văn phòng Công chứng H, TP. Hà Nội.

Thực hiện hợp đồng Ngân hàng đã giải ngân toàn bộ khoản vay cho ông D bà L2 một lần bằng Khế ước nhận nợ khách hàng cá nhân số 031.13.116/2013/HĐTD-CN ngày 22.5.2013. (Khế ước nhận nợ). Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Lê Thị Hồng L2 và ông Đào Trung D đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán nợ được quy định trong hợp đồng. Kể từ khi vay tiền đến nay ông bà đã không thanh toán bất kỳ khoản nợ vay nào cho ngân hàng.

Ngày 28/3/2014, Ngân hàng TMCP Ph và Công ty TNHH X đã ký kết hợp đồng mua, bán nợ số 159/2014/MBN. X2-OCB để mua lại toàn bộ khoản nợ của khách hàng bà Lê Thị Hồng L2, ông Đào Trung D phát sinh tại Ngân hàng. Theo đó, kể từ ngày 28/3/2014 trở đi, X kế thừa toàn bộ trách nhiệm, quyền lợi và nghĩa vụ của Ngân hàng TMCP Ph đối với khoản vay của bà Lê Thị Hồng L2, ông Đào Trung D. Sau khi mua lại khoản nợ này, X đã nhiều lần đôn đốc

thanh toán nợ quá hạn nhưng đến nay, bà L2 và ông D vẫn không thanh toán bất kì khoản nợ gốc và lãi nào cho Ngân hàng và X.

Tính đến ngày 19/9/2017, bà Lê Thị Hồng L2 và ông Đào Trung D còn nợ X tổng số tiền tổng cộng là 9.677.185.458 đồng (Chín tỷ, sáu trăm bảy mươi bảy triệu, một trăm tám mươi lăm ngàn, bốn trăm năm mươi tám đồng), trong đó nợ gốc là 5.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 178.888.889 đồng và lãi quá hạn là 4.498.296.569 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn X vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bà Lê Thị Hồng L2 và ông Đào Trung D, đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc bà Lê Thị Hồng L2 và ông Đào Trung D phải thanh toán cho X toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi tính phát sinh trên Hợp đồng tín dụng số 031.13.130/2013/HĐTD-CN ngày 20/5/2013 và Khế ước nhận nợ-khách hàng cá nhân số 031.13.116/2013/HĐTD-CN ngày 22.5.2013 tính đến ngày 19/9/2017.

- Kể từ 20/9/2017, bà Lê Thị Hồng L2 và ông Đào Trung D còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất nợ quá hạn mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ, được điều chỉnh phù hợp với lãi suất cho vay của Ngân hàng theo từng thời kỳ, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

- Kể từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Lê Thị Hồng L2 và ông Đào Trung D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu trên thì X có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ. Cụ thể:

- + Xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 30(1), tờ bản đồ số 308-19 tại địa chỉ: Số 02 ngõ 667 Ng2 có diện tích 158,7m² theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 10119033233 do Ủy ban nhân dân huyện Gi2 cấp ngày 27/12/2002 cho chủ sử dụng là ông Đào Ngọc S và bà Đoàn Thị Mai Ph2, ngày 17/6/2010 sang tên bà Đoàn Thị Mai Ph2 để thu hồi cho khoản nợ gốc khoản vay gốc là 1.838.000.000 đồng (Một tỷ, tám trăm ba mươi tám triệu đồng) và tiền lãi phát sinh trên khoản nợ gốc chậm thanh toán cho đến khi thanh toán xong nợ. (Tạm tính đến 19/9/2017 lãi trong hạn là 65.759.556 đồng và lãi quá hạn là 1.653.573.819 đồng).

- + Xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 13-2, tờ bản đồ số 50, Tờ 34 phường Ng1, quận L, TP. Hà Nội có diện tích 409,18m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 461661 do Ủy ban nhân dân quận L cấp ngày 23/9/2005 cho chủ sử dụng là ông Đào Ngọc S, bà Đoàn Thị Mai Ph2, ngày 17/6/2010 sang tên bà Đoàn Thị Mai Ph2 theo Hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 018966/2013 ngày 21/5/2013 tại Văn phòng Công chứng H5, TP. Hà Nội để thu hồi cho khoản vay gốc là 3.162.000.000 đồng (Ba tỷ, một trăm sáu mươi hai triệu đồng) và tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc chậm thanh toán cho đến khi thanh toán xong. (Tạm tính đến

ngày 19/9/2017 lãi trong hạn là 113.129.333 đồng và lãi quá hạn là 2.844.722.750 đồng).

- Trường hợp số tiền xử lý tài sản đảm bảo nêu trên không đủ để thanh toán hết khoản nợ, đề nghị Tòa tuyên buộc bà Đoàn Thị Mai Ph2 có nghĩa vụ trả lại cho X khoản tiền đền bù đã nhận từ Ủy ban nhân dân quận L đối với phần đất bị thu hồi từ thửa đất số 30-1 tờ bản đồ số 308-19 tại địa chỉ: Số 02 ngõ 667 Ng2, phường Đ, quận L, Hà Nội vì đây là tài sản thế chấp và bị thu hồi trong thời gian hợp đồng thế chấp có hiệu lực. Cụ thể tính theo đơn giá bồi thường 17.460.000 đồng và diện tích bị thu hồi 13.61m², số tiền đó là: 237.630.600 đồng. (Hai trăm ba mươi bảy triệu, sáu trăm ba mươi ngàn sáu trăm đồng).

- Trường hợp tài sản bảo đảm của bà Ph2 và ông D và khoản tiền đền bù vẫn không đủ để thanh toán nợ thì bà Lê Thị Hồng L2 và ông Đào Trung D sẽ dùng các tài sản khác thuộc sở hữu của mình tiếp tục trả cho X cho đến khi tất toán xong khoản nợ.

- Buộc Công ty cổ phần Th và những người hiện đang làm ăn kinh doanh hoặc sinh sống trên hai tài sản thế chấp phải bàn giao tài sản nếu tài sản bị xử lý thu hồi nợ cho X.

- Bị đơn chịu án phí theo quy định của pháp luật và đề nghị Tòa án hoàn trả lại tạm ứng án phí cho X.

**Tại phiên tòa, đồng bị đơn bà Lê Thị Hồng L2 và ông Đào Trung D vắng mặt không lý do mặc dù Tòa án đã tổng đạt hợp lệ.*

**Theo Biên bản lấy lời khai ngày 28/11/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Ngọc S trình bày: Nhà đất tại thửa đất số 13-2, tờ bản đồ số 50, Tờ 34 phường Ng1, quận L, TP. Hà Nội thuộc quyền sở hữu của gia đình ông, chứ không phải tài sản riêng của bà Đoàn Thị Mai Ph2. Ông không nhớ chính xác thời gian nào nhưng có lần ông đã ủy quyền cho bà Ph2 tiến hành vay vốn tại Ngân hàng. Thời kỳ hôn nhân, bà Ph2 nhiều lần mời công chứng về nhà, nhưng đến thời điểm này ông không nhớ giấy tờ gì. Nhà đất trên ông vẫn sử dụng từ trước đến nay và không có Ngân hàng nào đến xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản để vay vốn. Nay, bà Ph2 đem tài sản nhà đất trên thế chấp tại Ngân hàng, ông không hề biết và không ký hợp đồng thế chấp tài sản.*

Ông và bà Đoàn Thị Mai Ph2 đã ly hôn khoảng 04 (Bốn) năm nay. Hiện tại trên thửa đất có căn nhà cấp bốn ông sửa chữa lại để làm chùa. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông yêu cầu Tòa án làm rõ việc sang tên có đúng pháp luật không. Nếu đúng đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đại diện hợp pháp của Công ty CP thương mại và dịch vụ Kh, bà Đoàn Thị Mai Ph2, ông Đào Ngọc S, đại diện hợp pháp của Công ty CP Th vắng mặt mặc dù Tòa án đã tổng đạt hợp lệ.*

**Theo lời khai tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận L có bà Lê Hoàng Y người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày: Đối với các yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ, Ủy ban nhân dân phường Đ đã cung cấp cho bà Nguyễn Thị Nguyệt là Thẩm phán Tòa án nhân dân quận L, TP.Hà Nội về Quyết định thu hồi đất và Phương án phê duyệt bồi thường -Hỗ trợ- Tái định cư một phần thửa đất 30-1 tờ bản đồ 308-19 địa chỉ số 2, ngõ 667 Ng2, phường Đ, quận L, Hà Nội là tài liệu đúng do UBND quận L ban hành. Đề nghị thẩm phán Vũ Thị Thu Hằng sao chụp lại để có căn cứ giải quyết vụ án này. Đối với khoản tiền bồi thường UBND quận L đã chi trả cho bà Đoàn Thị Mai Ph2 theo phương án phê duyệt. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đề nghị TAND quận L giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.*

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận L phát biểu quan điểm về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự và quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

- Về thời hiệu và thẩm quyền: Tòa án nhân dân quận L đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng thời hiệu và thẩm quyền theo quy định.

- Thẩm phán 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.

- Các đương sự chấp hành đúng các quy định của pháp luật, trừ đồng bị đơn.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của X tại phiên tòa. Việc xác định nợ gốc và lãi của nguyên đơn là chính xác và phù hợp quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật nên đề nghị chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ cho X. Án phí đồng bị đơn phải chịu theo luật định.

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 (HĐXX) nhận định:

[1] **Về tố tụng:** Công ty TNHH X khởi kiện đối với ông Đào Trung D và bà Lê Thị Hồng L2 (sau đây gọi tắt là đồng bị đơn) về khoản nợ phát sinh trên Hợp đồng tín dụng ký số 031.13.130/2013/HĐTD-CN ngày 20.5.2013 (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng tín dụng) ký kết giữa Ngân hàng TMCP Ph- chi nhánh Hà Nội (sau đây gọi là Ngân hàng) và đồng bị đơn. Mục đích vay để bù đắp tài chính mua bất động sản tại số 40 ngõ 298, Ng2, thị trấn Gi2 (cũ), nay là quận L, Hà Nội. Đồng bị đơn là các cá nhân có nơi cư trú trên địa bàn quận L. Vì vậy đây là quan hệ pháp luật dân sự “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, loại hợp đồng tín dụng”. Đồng bị đơn tại thời điểm thụ lý đang cư trú tại quận L, nên việc Tòa án nhân dân quận L thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm nêu trên là đúng thẩm quyền theo Khoản 3 Điều 26 và Khoản 1 của Điều 35 BLTTDS.

Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ đối với đồng bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng vẫn vắng mặt không lý do, căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với đồng bị đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Theo các thông báo của Ngân hàng cho đồng bị đơn tính đến ngày nộp đơn khởi kiện và được thụ lý thì X đã khởi kiện vụ án trong hạn luật định.

[3] Về quyền khởi kiện: Ngày 28.3.2014, Ngân hàng TMCP Ph đã bán khoản nợ của ông D, bà L2 cho Công ty TNHH X theo Hợp đồng mua bán nợ số 160/2014/MBN.X 2-OCB. Theo Hợp đồng mua bán này, Ngân hàng TMCP Ph đã chuyển quyền chủ nợ của khoản nợ nêu trên cho X. Như vậy X có đủ quyền khởi kiện đòi nợ đối với bị đơn do được chuyển giao quyền nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký với Ngân hàng TMCP Ph.

[4] Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Ngày 07/8/2017 Tòa án nhân dân quận L nhận đơn yêu cầu nghị giải quyết của ông Phạm Văn T đề ngày 31.7.2017, kèm theo đơn là bản photo Bản thỏa thuận đầu tư ngày 23.9.2009. Nội dung đơn ông T trình bày toàn bộ nhà xưởng trên thửa đất số 30-1 tờ bản đồ 308-19 tại số 2 ngõ 667 đường Ng2 là do ông đã bỏ tiền ra xây dựng, ông xác định đây là tài sản của ông và ông không đồng ý với Ngân hàng về việc yêu cầu xử lý cả tài sản trên đất bà Ph2 đã thế chấp để thu hồi nợ. Tòa án đã tạm dừng phiên tòa và triệu tập ông T để thu thập tài liệu và lời khai, ông T đã xuất trình bản gốc Bản thỏa thuận đầu tư ngày 23.9.2009 để tòa án đối chiếu với bản photo của ông. Xét thấy văn bản trên chỉ do hai bên tự thỏa thuận với nhau, không có cơ quan nào chứng thực. Mặt khác hiện vụ án đã tiến hành các thủ tục tố tụng công khai chứng cứ và đã có quyết định đưa vụ án ra xét xử, việc phân định tranh chấp về quyền sở hữu tài sản giữa ông T với bà Ph2 và Ngân hàng không nằm trong quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng tín dụng trong vụ án, nên HĐXX quyết định không đưa ông Phạm Văn T vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Ông T nếu có tranh chấp về quyền sở hữu tài sản trên thửa đất số 30-1 tờ bản đồ 308-19 tại số 2 ngõ 667 đường Ng2 thì được quyền khởi kiện vụ án khác theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi ích của mình.

[5] Về nội dung khởi kiện:

5.1 Xét yêu cầu khởi kiện đòi nợ của X đối với đồng bị đơn bà L2 và ông D phát sinh từ Hợp đồng tín dụng, HĐXX nhận định:

X khởi kiện đồng bị đơn trên cơ sở hợp đồng tín dụng số 031.13.130/2013/HĐTD-CN ngày 20.5.2013 (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng tín dụng) và Khế ước nhận nợ. Xét các điều khoản chính của Hợp đồng đều phù hợp quy định của pháp luật, hình thức hợp đồng được lập thành văn bản, hợp đồng được các chủ thể đầy đủ năng lực hành vi dân sự và đúng thẩm quyền, mục

đích hợp đồng và nội dung hợp đồng không trái pháp luật, không vi phạm điều cấm và các bên đều tự nguyện ký kết. Vì vậy hợp đồng tín dụng trên có hiệu lực pháp luật. Đây là hợp đồng vay tài sản, loại tín dụng nên được điều chỉnh bằng quy định Bộ luật dân sự 2005 và Luật các tổ chức tín dụng tại thời điểm giao kết hợp đồng của các bên.

Các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện Ngân hàng đã thực hiện đúng nghĩa của bên cho vay là giải ngân đầy đủ khoản tiền 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) theo Khế ước nhận nợ -khách hàng cá nhân số 031.13.116/2013/HĐTD-CN ngày 22.5.2013.

Như vậy đủ cơ sở phát sinh nghĩa vụ thanh toán nợ của đồng bị đơn theo hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên. Theo đó, bên vay vốn phải thanh toán nợ gốc và trả nợ lãi một lần cuối kỳ vào ngày 22/8/2013. Lãi suất cho vay 14%/năm và có biên độ tối thiểu 6,5%/năm, lãi suất quá hạn tính bằng 150% lãi suất trong hạn. (Các nội dung nhận nợ từ mục 1-14 của Khế ước). Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện rõ đồng bị đơn chưa thanh toán được bất kỳ khoản nợ gốc và lãi nào. Khoản nợ của ông bà đã bị chuyển sang nợ quá hạn từ khi hết hạn hợp đồng. Mặc dù đã được đơn đốc nhắc nhở đòi nợ nhiều lần nhưng bị đơn đã không thực hiện nghĩa vụ của mình.

Hội đồng xét xử xét thấy việc tính lãi quá hạn trong hạn theo bảng kê chi tiết của Ngân hàng là hoàn toàn chính xác, lãi tính theo thỏa thuận trong hợp đồng và chỉ phát sinh trên nợ gốc, không có lãi chồng lãi, phù hợp với Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng và tinh thần Án lệ số 08/HĐTP/TANDTC nên chấp nhận. Như vậy tính đến ngày 19/9/2017, bà Lê Thị Hồng L2 và ông Đào Trung D còn nợ X tổng số tiền tổng cộng là 9.677.185.458 đồng (Chín tỷ, sáu trăm bảy mươi bảy triệu, một trăm tám mươi lăm ngàn, bốn trăm năm mươi tám đồng), trong đó nợ lãi trong hạn là 178.888.889 đồng và lãi quá hạn là 4.498.296.569 đồng. Căn cứ vào Điều 471, 474 BLDS 2005 và Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng và Án lệ số 08/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao buộc vợ chồng ông D và bà L2 phải thanh toán toàn bộ số nợ gốc và lãi nêu trên cho X.

Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông D và bà L2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất nợ quá hạn mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và được điều chỉnh phù hợp với lãi suất cho vay của Ngân hàng TMCP Ph theo từng thời kỳ, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

[5.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn trong trường hợp đồng bị đơn không thanh toán được nợ thì X có toàn quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 018966/2013 ngày 21/5/2013 tại Văn phòng Công chứng G5, TP. Hà Nội (Sau đây gọi là Hợp đồng thế chấp), HĐXX nhận định như sau:

Hợp đồng thế chấp về hình thức và thủ tục đã lập thành văn bản có công chứng, Ngân hàng và đã làm thủ tục đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký đất và nhà UBND quận L. Các điều khoản chính của hợp đồng này đều phù hợp quy định pháp luật. Trước khi các bên ký kết hợp đồng đều có xem xét thẩm định tài sản (Biên bản định giá nhà đất ngày 04.2.2013 và Biên bản định giá bảo đảm tiền vay ngày 13.4.2013). Ngân hàng còn chụp toàn bộ ảnh đối với tài sản trên đất và có mặt ông S ở nhà, như vậy lời khai của ông S về việc Ngân hàng không đến xem xét thẩm định tại chỗ tài sản cho vay là không đúng.

Khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp có quy định bên thế chấp được quản lý, khai thác công dụng của tài sản và được đầu tư hoặc cho người khác đầu tư vào tài sản để làm tăng giá trị tài sản thế chấp. Tuy nhiên đây là quy định có hiệu lực kể từ khi xác lập hợp đồng thế chấp ngày 21.5.2013 cho đến khi hợp đồng hết hiệu lực pháp luật hoặc bị thanh lý. Nghĩa là trong khoảng thời gian này nếu bà Ph2 có đối tác đầu tư thì Ngân hàng cũng đồng ý. Các tài liệu do ông Phạm Văn T gửi đến Tòa án và theo ông trình bày thì nhà xưởng trên đất do ông đầu tư chi phí từ 23/9/2009, sự việc đầu tư nêu có đã xảy ra trước thời điểm thế chấp tài sản với ngân hàng vì vậy không thuộc đối tượng điều chỉnh của điều khoản này của Hợp đồng thế chấp. Mặt khác, tại thời điểm đầu tư thì ông S vẫn là chủ sở hữu sử dụng hợp pháp đối với thửa đất mà không có thỏa thuận với ông T về việc đầu tư nhà xưởng trên đất. Hợp đồng thế chấp không có điều khoản nào bảo lưu về quyền tài sản trên đất là nhà xưởng sản xuất nước mắm do bên thứ ba ông Phạm Văn T đầu tư xây dựng. Về mặt pháp lý mọi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đều thuộc về chủ sử dụng được Nhà nước công nhận hợp pháp từ ngày 17/6/2010 là bà Đoàn Thị Mai Ph2 vì vậy bà Ph2 được toàn quyền định đoạt tài sản nêu trên bao gồm quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất. (Điều 2-Tài sản thế chấp). Mọi tài sản phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng theo pháp luật đều thuộc Hợp đồng thế chấp, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác trong hợp đồng.

Điều 6 BLDS 2005 quy định nguyên tắc thiện chí, trung thực trong việc xác lập quan hệ dân sự. Trường hợp tài sản trên đất bà Ph2 có chuyển nhượng hay cho người khác đầu tư thì bà có nghĩa vụ thông báo trung thực cho Ngân hàng ngay từ khi xác lập hợp đồng để ngân hàng cân nhắc xem xét khi cho bà vay tiền và nhận thế chấp tài sản. Tại điểm b,c Khoản 1 của Điều 6 Hợp đồng thế chấp cũng cam kết tài sản hoàn toàn thuộc sở hữu của bên thế chấp, chưa được chuyển quyền sở hữu sử dụng dưới bất kì hình thức nào. Như vậy Hợp đồng thế chấp số 018966/2013 đã đảm bảo quy định tại các Điều 342, Điều 343, Điều 715 và Điều 716 BLDS 2005 và Luật đất đai 2003. Hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Xét yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ của nguyên đơn HĐXX nhận định: Tại Khoản 3 Điều 1 Hợp đồng thế chấp đã thỏa thuận rõ tài sản thế chấp thứ nhất là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại thửa đất số 30(1), tờ bản đồ 308-19, diện tích 158,70m2 đăng ký sang tên bà Đoàn Thị Mai

Ph2 theo GCN QSH nhà ở và QSD đất ở số 10119033233, hồ sơ gốc số 0197.2002, QĐ số 1772 do UBND huyện Gi2 cấp được thế chấp để bảo lãnh cho bên vay thứ nhất là bà L2, ông D với khoản tiền gốc tối đa 1.838.000.000 đồng. Như vậy nếu ông D bà L2 không thanh toán được nợ thì tài sản nhà đất nêu trên sẽ được xử lý để thu hồi cho khoản vay nợ gốc là 1.838.000.000 đồng và lãi phát sinh trên khoản nợ gốc này cho đến khi thanh toán xong toàn bộ. Yêu cầu của nguyên đơn là chính đáng, nên chấp nhận. Tuy nhiên đối với tài sản thế chấp thứ nhất, phần đất đã bị UBND quận L 13.6m², nên diện tích đất bị giảm đi so với Giấy chứng nhận là 13,61m². Hiện trạng thửa đất có diện tích 145.1m² (kích thước dài 7.4m x rộng 19.61m). UBND quận L đã bồi thường, đơn giá đất bồi thường được phê duyệt là 17.460.000 đồng, thành tiền là 237.630.600 đồng. Trường hợp tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp thứ nhất nêu trên không đủ thanh toán cho khoản nợ gốc 1.838.000.000 đồng và khoản tiền lãi suất phát sinh trên dư nợ gốc này thì bà Đoàn Thị Mai Ph2 phải hoàn trả cho X khoản tiền 237.630.600 đồng đã nhận từ UBND quận L.

Tại Khoản 3 Điều 1 Hợp đồng thế chấp đã thỏa thuận rõ tài sản thế chấp thứ hai là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 13-2, tờ bản đồ số 50, tổ 34, phường Ng1, quận L, thành phố Hà Nội, GCN quyền sử dụng đất số AD 461661, số GCN: 1402/2005/QĐ-UB/594/2005, MS: 10127370175 do UBND quận L cấp ngày 23/9/2005, chủ sử dụng hợp pháp bà Đoàn Thị Mai Ph được thế chấp để bảo lãnh cho bên vay thứ nhất là bà L2, ông D với khoản tiền gốc tối đa 3.162.000.000 đồng. Như vậy nếu ông D bà L2 không thanh toán được nợ thì tài sản nhà đất nêu trên sẽ được xử lý để thu hồi cho khoản vay nợ gốc là 3.162.000.000 đồng và lãi phát sinh trên khoản nợ gốc này cho đến khi thanh toán xong toàn bộ. Yêu cầu của nguyên đơn là chính đáng, nên HĐXX chấp nhận.

Trường hợp tài sản bảo đảm của bà Ph2 và khoản tiền đền bù vẫn không đủ để thanh toán nợ thì bà Lê Thị Hồng L2 và ông Đào Trung D sẽ dùng các tài sản khác thuộc sở hữu của mình tiếp tục trả cho X cho đến khi tất toán xong khoản nợ.

Mọi tranh chấp về quyền sở hữu sử dụng tài sản, Hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp đồng thuê mượn tài sản trên hai thửa đất đã thế chấp nếu có được giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật khi có yêu cầu. Đối với đơn của ông Phạm Văn T, Hội đồng xét xử trả lại đơn đề nghị của ông Phạm Văn T. Ông T có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bị đơn không thanh toán nợ và nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, tất cả những người đang sinh sống, kinh doanh trên đất thế chấp đều phải bàn giao tài sản để thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ.

Về án phí: Căn cứ vào Điều 147 BLTTDS 2015 và Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, buộc bà L2 ông D phải chịu án phí DSST là: 117.677.185

đồng (Một trăm mười bảy triệu, sáu trăm bảy mươi bảy ngàn, một trăm tám mươi năm đồng). Hoàn trả X khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 238, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 302, Điều 319, Điều 342, Điều 348, Điều 349, Điều 351, Điều 355, Điều 471, Điều 474, Điều 715 và Điều 716 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ vào Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ vào Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Công ty TNHH X đối với bị đơn ông Đào Trung D và bà Lê Thị Hồng L2 về yêu cầu thanh toán khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 031.13.130/2013/HĐTD-CN ngày 20.5.2013 và Khế ước nhận nợ -khách hàng cá nhân số 031.13.116/2013/HĐTD-CN ngày 22.5.2013.

2. Buộc ông Đào Trung D và bà Lê Thị Hồng L2 phải thanh toán cho X khoản tiền tổng số tiền tổng cộng là 9.677.185.458 đồng (Chín tỷ, sáu trăm bảy mươi bảy triệu, một trăm tám mươi lăm ngàn, bốn trăm năm mươi tám đồng), trong đó nợ gốc là 5.000.000.000 đồng,

+nợ lãi trong hạn là 178.888.889 đồng và lãi quá hạn là 4.498.296.569 đồng. (Lãi tính đến 19/9/2017).

3. Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm, đồng bị đơn ông Đào Trung D và bà Lê Thị Hồng L2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn trên số tiền nợ gốc chậm thanh toán, theo mức lãi suất nợ mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ, được điều chỉnh phù hợp với lãi suất cho vay của Ngân hàng TMCP Ph theo từng thời kỳ, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc chậm thanh toán.

4. Kể từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu ông D và bà L2 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu trên thì nguyên đơn X có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý hai tài sản đảm bảo để thu hồi nợ. Cụ thể:

+ Xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 30(1), tờ bản đồ số 308-19 tại địa chỉ: Số 02 ngõ 667 Ng2 đã được Ủy ban nhân dân

huyện Gi2 cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 10119033233, hồ sơ gốc số 0197.2002, QĐ số 1772 ngày 27/12/2002 cho chủ sử dụng là ông Đào Ngọc S và bà Đoàn Thị Mai Ph2, ngày 17/6/2010 sang tên bà Đoàn Thị Mai Ph2 để thu hồi cho khoản nợ gốc là 1.838.000.000 đồng (Một tỷ, tám trăm ba mươi tám triệu đồng), lãi trong hạn là 65.759.556 đồng và lãi quá hạn là 1.653.573.819 đồng. Tổng cộng là: 3.557.333.375 đồng. (Ba tỷ, năm trăm năm mươi bảy triệu, ba trăm ba mươi ba ngàn, ba trăm bảy mươi lăm đồng. Lãi tính đến 19/9/2017) cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ. (Diện tích đất theo sổ là 158,70m², diện tích đất đã bị thu hồi một phần là 13,61m². Hiện trạng thửa đất có diện tích 145.1m², có kích thước dài 7.4m x rộng 19.61m).

+ Xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 13-2, tờ bản đồ số 50, Tổ 34 phường Ng1, quận L, TP. Hà Nội có diện tích 409,18m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 461661 do Ủy ban nhân dân quận L cấp ngày 23/9/2005 cho chủ sử dụng là ông Đào Ngọc S, bà Đoàn Thị Mai Ph2, ngày 17/6/2010 sang tên bà Đoàn Thị Mai Ph2 theo Hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 018966/2013 ngày 21/5/2013 tại Văn phòng Công chứng H5, TP. Hà Nội để thu hồi cho khoản vay gốc là 3.162.000.000 đồng (Ba tỷ, một trăm sáu mươi hai triệu đồng) và tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc chậm thanh toán cho đến khi thanh toán xong. (Tính đến ngày 19/9/2017 lãi trong hạn là 113.129.333 đồng và lãi quá hạn là 2.844.722.750 đồng). Tổng cộng cả gốc và lãi tính đến 19/9/2017 là 6.119.852.083 đồng. (Sáu tỷ, một trăm mười chín triệu, tám trăm năm mươi hai ngàn, không trăm tám mươi ba đồng).

5. Trường hợp xử lý tài sản đảm bảo tại thửa đất số 30-1 tờ bản đồ số 308-19 tại địa chỉ: Số 02 ngõ 667 Ng2, phường Đ, quận L, Hà Nội không đủ để thanh toán cho khoản nợ trong phạm vi bảo lãnh vay vốn nợ gốc là 1.838.000.000 đồng (Một tỷ, tám trăm ba mươi tám triệu đồng) và lãi phát sinh, thì bà Đoàn Thị Mai Ph2 có nghĩa vụ trả lại cho X khoản tiền đền bù đã nhận từ Ủy ban nhân dân quận L đối với phần đất bị thu hồi từ thửa đất số 30-1 tờ bản đồ số 308-19 tại địa chỉ: Số 02 ngõ 667 Ng2, phường Đ, quận L, Hà Nội là 237.630.600 đồng. (Hai trăm ba mươi bảy triệu, sáu trăm ba mươi ngàn, sáu trăm đồng).

6. Trường hợp các tài sản bảo đảm của bà Đoàn Thị Mai Ph2 và khoản tiền đền bù vẫn không đủ để thanh toán nợ thì bà Lê Thị Hồng L2 và ông Đào Trung D có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán nợ cho X cho đến khi tất toán xong các khoản nợ.

7. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bị đơn không thanh toán nợ và nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án thì tất cả những người đang sinh sống, kinh doanh trên diện tích nhà đất thuộc Hợp đồng thế chấp đều phải bàn giao lại tài sản thế chấp nêu trên cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thu hồi nợ cho X.

8. Về án phí DSST:

Bà Lê Thị Hồng L2 và ông Đào Trung D phải chịu án phí DSST là: 117.677.185 đồng (Một trăm mười bảy triệu, sáu trăm bảy mươi bảy ngàn, một trăm tám mươi năm đồng).

Hoàn trả X khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.256.000 đồng. (Năm mươi bảy triệu, hai trăm năm mươi sáu ngàn đồng) tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 08274 ngày 22/4/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận L, TP.Hà Nội.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Án xử công khai sơ thẩm.

Nguyên đơn X có quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đồng bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày được giao nhận bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP. Hà Nội;
- Viện kiểm sát nhân dân quận L, TP.Hà Nội;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận L, TP.Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng;

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

Vũ Thị Thu Hằng