

Bản án số: **03/2018/DSST**
Ngày: 26/4/2018
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ - TP HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Hoàng Long**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hữu Trọng

Bà Nguyễn Thị Thanh Hà

Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Hoàng Long** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Mai** - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 02/2017/TLST-DS ngày 17 tháng 01 năm 2018 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2018/QĐXXST-DS ngày 11/4/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2018/QĐST-DS ngày 17/4/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty V. Địa chỉ: quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: **Ông Đ** - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên. Người đại diện theo ủy quyền thường xuyên: **Ông C** – Chức vụ: Phó tổng giám đốc.

Pháp nhân đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng N.

Địa chỉ: quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

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

Người được ủy quyền thường xuyên: Ông D - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Hoàng Quốc Việt (*theo Quyết định ủy quyền số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014*).

Ông D ủy quyền cho ông **NVD** – Chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch số 3 - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt – Ngân hàng N (*theo Giấy ủy quyền số 970/UQ/GĐ ngày 11/12/2017*).

Bị đơn: Ông B, sinh năm 1970

Cư trú tại xã Phụng Châu, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông NHK, sinh năm 1938 (*bố ông B*)
- Bà NTH, sinh năm 1972 (*vợ ông B*)
- NKQ, sinh năm 1991 (*con ông B*)

4. PTP, sinh năm 1994 (*vợ anh Quỳnh*)

5. NKA, sinh năm 1993 (*con ông B*)

Đều cư trú cùng địa chỉ tại: thôn Phụng Nghĩa, xã Phụng Châu, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa:

Ông NVĐ – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt – Phòng giao dịch số 3. *Có mặt.*

Bị đơn - (Ông B) vắng mặt không có lý do, ông NHK có đơn xin xét xử vắng mặt, bà NTH, anh NKQ, chị PTP, anh NKA đều vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày của người được Nguyên đơn là Công ty V Việt Nam (gọi tắt là Công ty V) ủy quyền trình bày:

1.1. Thỏa thuận tín dụng: Ngày 31/10/2013 Ông B và Ngân hàng N - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt - Phòng giao dịch số 3 ký Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201300616/HĐTD (*gọi tắt là Hợp đồng tín dụng số 1450*) với số tiền ông B được vay là **2.000.000.000** đồng (*Hai tỷ đồng*).

- Số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng là: **2.000.000.000đ** (*Hai tỷ đồng*).

- Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

- Phương thức cho vay: Cho vay từng lần.

- Mục đích vay: Bù đắp xây và sửa chữa nhà ở.

- Lãi suất vay: Tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng 12%/năm.

- Phương thức trả lãi tiền vay: Hàng quý vào ngày 28 của tháng thứ 3.

- Phương thức trả gốc: Cuối kỳ

Cùng ngày 31/10/2013, Ngân hàng N - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt - Phòng giao dịch số 3 đã giải ngân số tiền **2.000.000.000** đồng cho Ông B.

1.2. Về biện pháp bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng số 1450 là: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 02, diện tích 545m² (*Trong đó: Đất ở 420m², thời hạn sử dụng lâu dài; Đất trồng cây lâu năm 125m², thời hạn sử dụng đến tháng 10/2051*) có địa chỉ tại: thôn Phụng Nghĩa, xã Phụng Châu, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 008610, số vào sổ cấp GCN: 01762 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 16/07/2012 cho ông B*).

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng số 148.2013/HĐTC ngày 29/10/2013; quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Cầu Giấy- Thành phố Hà Nội (*có địa chỉ: 121 Trần Đăng Ninh - Dịch Vọng – Cầu Giấy – Hà Nội*) và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất và nhà (Phòng Tài nguyên và Môi trường) huyện Chương Mỹ ngày 30/10/2013.

Ngày 31/10/2014 Ông B được cơ cấu lại nợ gốc, lãi mới đến 31/10/2015 (theo phụ lục hợp đồng số 1450-LAV-201300616/HĐTD- PL01) với nội dung điều chỉnh cơ cấu lại thời hạn trả nợ gốc, lãi mới vào ngày 31/10/2015.

1.3. Quá trình thực hiện hợp đồng: Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 1450 ông B đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng N nên toàn bộ khoản vay đã bị chuyển nợ quá hạn.

1.4. Quá trình mua bán nợ: Ngày 03/3/2015, Ngân hàng N đã bán khoản nợ của ông B (*Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201300616/HĐTD ngày 31/10/2013*) cho Công ty V (*theo Hợp đồng mua, bán nợ số 194/2015/MBN.VAMC1-AGRIBANK*). Cùng ngày, Công ty V đã ủy quyền cho Ngân hàng N khởi kiện tại Tòa án và ủy quyền cho Ngân hàng N tham gia tố tụng tại Tòa án (*theo Hợp đồng ủy quyền số 195/2015/UQ.VAMC1-AGRIBANK ngày 03/3/2015 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng ủy quyền số 1608/2016/UQ1.VAMC1-AGRIBANK ngày 23/5/2016*).

2. Nội dung khởi kiện: Công ty V đề nghị Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội:

2.1. Về nghĩa vụ thanh toán: Buộc ông B phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty V tạm tính đến ngày 10/4/2018 tổng số tiền là **3.093.790.000** đồng. Trong đó: Nợ gốc: **2.000.000.000** đồng (*Hai tỷ đồng*); Nợ lãi : **1.093.790.000** đồng (*Lãi trong hạn là: 900.245.000 đồng; Lãi quá hạn 193.545.000 đồng*).

2.2. Về lãi suất: Buộc ông B phải tiếp tục chịu lãi phát sinh từ ngày 11/4/2018 theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi ông B thanh toán hết các khoản nợ cho Công ty V.

2.3. Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp ông B không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với Công ty V thì Công ty V có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp cho khoản vay để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 02, diện tích 545m² có địa chỉ tại thôn Phụng Nghĩa, xã Phụng Châu, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến ngày **10/4/2018** là **3.093.790.000** đồng. Trong đó: Nợ gốc: **2.000.000.000** đồng; Nợ lãi trong hạn là: **900.245.000** đồng; Lãi quá hạn **193.545.000** đồng).

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án buộc ông B phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Công ty V.

2. Ý kiến của bị đơn:

Tại bản tự khai, Bị đơn - ông B trình bày:

2.1. Về Hợp đồng tín dụng: Ông B xác nhận việc ngày 31/10/2013 ông B và Ngân hàng N - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt - Phòng giao dịch số 3 ký Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201300616/HĐTD với số tiền ông B được vay là **2.000.000.000** đồng.

Số tiền vay; thời hạn vay; phương thức cho vay; mục đích vay; lãi suất vay; phương thức trả lãi, trả gốc như nguyên đơn trình bày.

Ông B thừa nhận ngày 31/10/2014 ông B được cơ cấu lại nợ gốc, lãi theo phụ lục hợp đồng số 1450-LAV-201300616/HĐTD- PL01 với nội dung điều chỉnh cơ cấu lại thời hạn trả nợ gốc, lãi vào ngày 31/10/2015.

2.2. Tài sản bảo đảm cho khoản vay : Ông B thừa nhận việc ông B đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 02, diện tích 545m² có địa chỉ tại thôn Phụng Nghĩa, xã Phụng Châu, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 008610, số vào sổ cấp GCN: 01762 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 16/07/2012 cho ông B).

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng số 148.2013/HĐTC ngày 29/10/2013 tại Văn phòng công chứng Cầu Giấy- Thành phố Hà Nội và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất và nhà (Phòng Tài nguyên và Môi trường) huyện Chương Mỹ ngày 30/10/2013.

2.3. Quá trình thực hiện hợp đồng: Ông B thừa nhận Ngân hàng N - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt - Phòng giao dịch số 3 đã giải ngân cho ông B số tiền **2.000.000.000** đồng (Hai tỷ đồng). Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do gặp khó khăn nên ông B đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng nên khoản vay đã bị chuyển nợ quá hạn. Khoản nợ của ông B đã được Ngân hàng N bán cho Công ty V.

Nay, Công ty V khởi kiện yêu cầu ông trả số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 31/10/2017 là: Nợ gốc: **2.000.000.000** đồng; Nợ lãi tạm tính đến 31/10/2017 là: **1.002.691.000** đồng. Tổng số tiền nợ ông B phải trả là: **3.002.691.000** đồng. Số tiền nợ này ông B thừa nhận.

Ông B đề nghị phía Công ty V và Ngân hàng N xem xét miễn khoản tiền lãi và tạo điều kiện cho ông được trả dần khoản tiền gốc.

Tại thời điểm thế chấp.

Thửa đất số 97 tờ bản đồ số 02 diện tích 545m² tại địa chỉ thôn Phụng Nghĩa, xã Phụng Châu, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội mang tên ông B trên có các công trình trên đất gồm: 01 nhà 3 tầng (xây năm 2011); 03 gian nhà gỗ (làm nhà thờ, xây năm 2011); 05 gian nhà cũ (xây năm 1981) chưa phá. Từ khi thế chấp đến nay gia đình ông không xây dựng thêm công trình gì.

Những người hiện đang sinh sống trên đất thế chấp tại thời điểm hiện nay gồm có: Ông NHK (bố ông B), ông B, vợ ông B là bà NTH, con trai NKQ, con dâu PTP, con trai NKA ngoài ra không còn ai khác sinh sống trên đất.

3. Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông NHK (bố ông B) có bản tự khai trình bày:

Ông NHK thừa nhận việc ông B và Ngân hàng N - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt - Phòng giao dịch số 3 ký Hợp đồng tín dụng để ông B vay số tiền là 2.000.000.000 đồng. Để bảo đảm cho khoản vay, ông B đã thế chấp toàn bộ Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ thôn Phụng Nghĩa, xã Phụng Châu, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BL 008610 do UBND huyện Chương Mỹ thành phố Hà Nội cấp ngày 16/07/2012. Trong quá trình thực hiện hợp đồng do gặp khó khăn nên ông B không có điều kiện trả nợ đối với ngân hàng. Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông B trả nợ

tiền đã vay. Ông Khải đề nghị phía Ngân hàng xem xét miễn giảm khoản tiền lãi và tạo điều kiện cho ông B được trả dần khoản tiền gốc với Ngân hàng và không phát mại tài sản thế chấp vì gia đình ông không có nơi ở nào khác.

Do tuổi đã cao, sức khỏe yếu nên ông Khải xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ kiện.

4. Ý kiến trình bày tại phiên tòa của các đương sự:

Tại phiên tòa, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông B phải thanh toán trả Công ty V tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày **10/4/2018** là **3.093.790.000** đồng. Trong đó: Nợ gốc: **2.000.000.000** đồng (Hai tỷ đồng); Nợ lãi trong hạn là: **900.245.000** đồng; Lãi quá hạn **193.545.000** đồng và buộc ông B phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày **11/4/2018** ; không đồng ý đề nghị của ông B về việc miễn giảm lãi và trả dần gốc và đề nghị được quyền phát mại tài sản thế chấp trong trường hợp ông B không trả được nợ cho Công ty V.

5. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

5.1. Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ theo đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của pháp luật. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

5.2. Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn xuất trình, ý kiến, quan điểm của nguyên đơn, các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị:

5.2.1. Về khoản tiền nợ: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn - Công ty V về yêu cầu buộc ông B phải thanh toán cho Công ty V toàn bộ nợ gốc, nợ lãi và các khoản phát sinh liên quan đến Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201300616/HĐTD ngày 31/10/2013 số tiền nợ tạm tính đến ngày **10/4/2018** là **3.093.790.000** đồng. Trong đó: Nợ gốc: **2.000.000.000** đồng; nợ lãi trong hạn là: **900.245.000** đồng; lãi quá hạn **193.545.000** đồng.

5.2.2. Về lãi suất: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về việc tiếp tục tính lãi theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày **10/4/2018** cho đến khi ông B thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty V.

5.2.3. Về xử lý tài sản bảo đảm: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Công ty V được quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp trong trường hợp ông B không trả được nợ cho Công ty V.

5.2.4. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với nghĩa vụ phải thanh toán theo quy định của pháp luật. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho Công ty V .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1. Về tổ tụng:

1.1. Về sự vắng mặt của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa, bị đơn (ông B) và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (bà NTH, anh NKQ, chị PTP, anh NKA) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt mà không có lý do và không có người đại diện tham gia phiên tòa. Ông NHK (*bố ông B*) do tuổi cao đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 28 Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

1.2. Về thẩm quyền giải quyết:

Ngày 31/10/2013 ông B và Ngân hàng N - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt - Phòng giao dịch số 3 ký Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201300616/HĐTD (*gọi tắt là Hợp đồng tín dụng số 1450*) với số tiền ông B được vay là **2.000.000.000** đồng (Hai tỷ đồng). Mục đích vay: Bù đắp xây và sửa chữa nhà ở.

Ngày 03/3/2015, Ngân hàng N đã bán khoản nợ (nợ xấu) của ông B cho Công ty V. Cùng ngày, Công ty V đã ủy quyền cho Ngân hàng N được quyền khởi kiện tại Tòa án và ủy quyền cho Ngân hàng N tham gia tố tụng tại Tòa án.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông B đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết nên khoản vay của ông B đã bị chuyển nợ quá hạn.

Công ty V khởi kiện tại Tòa án để yêu cầu ông B thanh toán khoản nợ, quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp Dân sự nên việc thụ lý, giải quyết của Tòa án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015. Bị đơn – Ông B cư trú tại thôn Phụng Nghĩa, xã Phụng Châu, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ.

2. Về nội dung vụ án:

2.1. Xét yêu cầu về quan hệ tín dụng:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Công ty V và bị đơn – ông B đều thừa nhận việc ký kết Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201300616/HĐTD ngày 31/10/2013, đều thừa nhận khoản tiền vay ban đầu là **2.000.000.000** đồng (Hai tỷ đồng), ông B cũng thừa nhận đã được giải ngân khoản tiền vay. Về thời hạn vay, phương thức cho vay; mục đích vay; lãi suất vay; phương thức trả lãi tiền vay; phương thức trả gốc như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày.

Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201300616/HĐTD ngày 31/10/2013 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201300616/HĐTD- PL01 ngày 31/10/2014 đã được các bên (*ông B và người đại diện theo ủy quyền của Pháp nhân được ủy quyền là Ngân hàng N*) thừa nhận, Hợp đồng tín dụng các bên tự

nguyên thỏa thuận ký kết, có hình thức và nội dung phù hợp quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành.

Do ngày 03/3/2015, Ngân hàng N đã bán khoản nợ của ông B cho Công ty V (theo Hợp đồng mua, bán nợ số 194/2015/MBN.VAMC1-AGRIBANK). Theo đó Công ty V khởi kiện buộc bên vay là ông B phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền gốc còn nợ và tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn phát sinh trên số nợ gốc là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do vậy, buộc ông B phải có nghĩa vụ trả cho Công ty V số tiền còn nợ tạm tính đến ngày **10/4/2018** tổng số tiền là **3.093.790.000** đồng. Trong đó: Nợ gốc: **2.000.000.000** đồng (Hai tỷ đồng); nợ lãi trong hạn là: **900.245.000** đồng; lãi quá hạn **193.545.000** đồng.

Bên vay - ông B phải tiếp tục chịu lãi theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày **11/4/2018** cho đến khi thanh toán xong tiền nợ gốc cho Công ty V.

2.1. Xét yêu cầu về việc xử lý tài sản bảo đảm:

Biện pháp bảo đảm khoản tiền vay được quy định tại Điều 4 của Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201300616/HĐTD ngày 31/10/2013, nội dung chi tiết được thực hiện theo quy định tại Điều 1, Điều 2 và Điều 6 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 29/10/2013 mà các bên đã ký kết.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 148.2013/HĐTC ngày 29/10/2013; quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Cầu Giấy - Thành phố Hà Nội giữa bên thế chấp là ông B với bên nhận thế chấp là Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt - Phòng giao dịch số 3, đối tượng bảo đảm tín dụng là: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 02, diện tích 545m² (Trong đó: Đất ở 420m², thời hạn sử dụng lâu dài; Đất trồng cây lâu năm 125m², thời hạn sử dụng đến tháng 10/2051) có địa chỉ tại thôn Phụng Nghĩa, xã Phụng Châu, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 008610, số vào sổ cấp GCN: 01762 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 16/07/2012 cho ông B).

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng số 148.2013/HĐTC ngày 29/10/2013 được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất và nhà (Phòng Tài nguyên và Môi trường) huyện Chương Mỹ ngày 30/10/2013.

Xét tính pháp lý của hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên có nội dung và hình thức tuân thủ đúng quy định tại Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 130 Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm. Theo đó, các thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật để thi hành.

Do vậy, yêu cầu của Công ty V được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp ông B không thực hiện nghĩa vụ tín dụng là có căn cứ, được chấp nhận. Trong trường hợp

ông B không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ khoản nợ cho Công ty V, Công ty V có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 02, diện tích 545m² (Trong đó: Đất ở 420m², thời hạn sử dụng lâu dài; Đất trồng cây lâu năm 125m², thời hạn sử dụng đến tháng 10/2051) có địa chỉ tại thôn Phụng Nghĩa, xã Phụng Châu, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 008610, số vào sổ cấp GCN: 01762 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 16/07/2012 cho ông B) để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến ngày **10/4/2018** tổng số tiền là **3.093.790.000** đồng. Trong đó: Nợ gốc: **2.000.000.000** đồng (Hai tỷ đồng); nợ lãi trong hạn là: **900.245.000** đồng; lãi quá hạn **193.545.000** đồng).

Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ: Trên thửa đất số 97, tờ bản đồ số 02, diện tích 545m² có địa chỉ tại thôn Phụng Nghĩa, xã Phụng Châu, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội có ông B, ông NHK, bà NTH, anh NKQ, chị PTP, anh NKA đang sinh sống trên đất. Theo đó ông B, ông Khải, bà Huê, anh Quỳnh, chị Phương, anh Kim Anh cùng những người đang sinh sống trên thửa đất (nếu có phát sinh) có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ông B phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Công ty V.

3. Về án phí,

Ông B phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán trả Công ty V là **93.875.800** đồng.

Công ty V được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền **46.000.000** đồng dự phí đã nộp (theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0003222 ngày 16/01/2018) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn - Công ty V phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Ý kiến của phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 342, 343, 355, 357, 471, 474, 476 và các Điều từ 715 đến 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 113, 130 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ các Điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty V Việt Nam (Công ty V) đối với ông B về yêu cầu trả nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn và dành quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

2. Buộc ông B phải trả cho Công ty V Việt Nam (Công ty V) tổng số tiền tạm tính đến ngày **10/4/2018** là **3.093.790.000** đồng (*Ba tỷ, không trăm chín ba triệu, bảy trăm chín mươi nghìn đồng chẵn*). Trong đó: Nợ gốc: **2.000.000.000** đồng (*Hai tỷ đồng*); nợ lãi trong hạn là: **900.245.000** đồng (*Chín trăm triệu, hai trăm bốn mươi lăm nghìn đồng chẵn*); lãi quá hạn **193.545.000** đồng (*Một trăm chín ba triệu, năm trăm bốn mươi lăm nghìn đồng chẵn*).

Ông B phải tiếp tục chịu lãi kể từ ngày **11/4/2018** theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201300616/HĐTD ngày 31/10/2013 và Phụ lục Hợp đồng số 1450-LAV-201300616/HĐTD - PL01 ngày 31/10/2014 cho đến khi ông B thanh toán hết các khoản nợ cho Công ty V Việt Nam (Công ty V).

3. Trong trường hợp ông B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, Công ty V Việt Nam (Công ty V) có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 02, diện tích 545m² (*Trong đó: Đất ở 420m², thời hạn sử dụng lâu dài; Đất trồng cây lâu năm 125m², thời hạn sử dụng đến tháng 10/2051*) có địa chỉ tại thôn Phụng Nghĩa, xã Phụng Châu, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 008610, số vào sổ cấp GCN: 01762 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 16/07/2012 cho ông B*) để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến ngày **10/4/2018** là **3.093.790.000** đồng (*Ba tỷ, không trăm chín ba triệu, bảy trăm chín mươi nghìn đồng*). Trong đó: Nợ gốc: **2.000.000.000** đồng (*Hai tỷ đồng*); Nợ lãi trong hạn là: **900.245.000** đồng (*Chín trăm triệu, hai trăm bốn mươi lăm nghìn đồng*); lãi quá hạn **193.545.000** đồng (*Một trăm chín ba triệu, năm trăm bốn mươi lăm nghìn đồng*).

Theo đó: Ông B, ông NHK, bà NTH, anh NKQ, chị PTP, anh NKA cùng những người đang sinh sống trên thửa đất (nếu có phát sinh) có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ông B phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Công ty V Việt Nam (Công ty V).

4. Về án phí:

Ông B phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là **93.875.800** đồng (*Chín ba triệu, tám trăm bảy năm nghìn, tám trăm đồng*).

Công ty V Việt Nam (Công ty V) được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền **46.000.000** đồng (*Bốn mươi sáu triệu đồng*) dự phí đã nộp (*theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0003222 ngày 16/01/2018*) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Tr- ờng hợp bản án, quyết định đ- ọc thi hành án theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì ng- ời đ- ọc thi hành án dân sự, ng- ời 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 c- ỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự đ- ọc thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử sơ thẩm, Công ty V Việt nam (Công ty V) được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ông B, ông NHK, bà NTH, anh NKQ, chị PTP, anh NKA vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ tại nơi cư trú.

Nơi nhận

- Các đương sự;
- TAND Tp.Hà Nội;
- VKSND H.Chương Mỹ;
- Chi cục THA H.Chương Mỹ;
- Lưu HSVA – VP;

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

Nguyễn Hoàng Long

