TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIA LÂM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 25/2019/DS-ST
Ngày 30-8-2019
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toạ Phên toà: Bà Thái Thị Hà Thu

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Đàm Thị Kim Thanh

Bà Nguyễn Thị Dung

- Thư ký Phên toà: 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 Phên toà: Bà Trần Thị Ánh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2019, 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: 20/2019/TLST-DS, ngày 17/01/2019 về việc: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 78/2019/QĐXXST-DS, ngày 26/7/2019 và Quyết định hoãn Phên tòa số 66/2019/QĐST-HNGĐ, ngày 14/8/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Th. V** (gọi tắt là VPBank)

Địa chỉ: Số 89, đường Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Ngô Chí D – Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Th. V.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Vương Văn Th, ông Vũ Cao T và ông Đỗ Văn Ph (Văn bản ủy quyền số 4639/2019/UQ-VPB, ngày 19/6/2019).

(Ông Ph có mặt, ông Th và ông T vắng mặt)

- *Bị đơn:* **Ông Nguyễn Văn Tr,** sinh năm 1981

Địa chỉ: thôn Bình Trù, xã Dương Quang, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội. (Vắng mặt tại Phên tòa lần thứ hai không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****** *Trong đơn khởi kiện ghi ngày 22-5-2018 của nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Th. V và các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại Phên toà sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ông Nguyễn Văn Tr vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Th. V (gọi tắt là VPBank) theo Hợp đồng tín dụng số 1851278, ngày 24/09/2014 và Khế ước nhận nợ số: 1851278 ngày 24/09/2014, cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 400.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn trăm triệu đồng chẵn*);
- Thời hạn vay: 120 tháng (*Bằng chữ: Một trăm hai mươi tháng*);
- Mục đích sử dụng vốn: Vay tiêu dùng mua sắm vật dụng gia đình.
- Các kỳ trả nợ, lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số: 27 (1), tờ bản đồ số: 9 tại địa chỉ: Thôn Bình Trù, xã Dương Quang, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BM 959259, Số vào sổ cấp GCN: CH 00080/766/QĐ-UBND do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 14/04/2014, đứng tên ông Nguyễn Văn Tr. Tài sản bảo đảm đã thế chấp cho VPBank theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 3380/2014; Quyển số: 03-2014 do Văn phòng công chứng Kinh Đô chứng nhận ngày 22/09/2014. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản đảm bảo cho khoản vay.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, ông Nguyễn Văn Tr đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho VPBank, chuyển nợ quá hạn ngày 15/01/2015. Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Th. V yêu cầu ông Nguyễn Văn Tr phải thanh toán cho ngân hàng tính đến thời điểm xét xử 30/8/2019, tổng số tiền: 734.481.941 đồng, trong đó: Nợ gốc là 390,001,000 đồng; nợ lãi: 344.480.941 đồng; Yêu cầu ông Tr tiếp tục phải trả tiền lãi quá hạn phát sinh theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến ngày ông Tr thực tế thanh toán hết nợ cho ngân hàng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Tr không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP Việt Nam Th. V có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Tr đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Tr vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

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

Ông công nhận nội dung lời khai phía nguyên đơn trình bày là đúng. Ông Tr thừa nhận có ký Hợp đồng tín dụng số 1851278, ngày 24-9-2014 với Ngân hàng TMCP Việt Nam Th. V, chi nhánh Ngô Quyền ở Hoàn Kiếm, Hà Nội. Ngân hàng đã giải ngân bằng khế ước nhận nợ số 1851278, ngày 24/09/2014 với số tiền: 400.000.000 đồng, mục đích vay, thời hạn vay và lãi suất đúng như nguyên đơn trình bày.

Để đảm bảo cho khoản vay này, ông Tr đã thế chấp tài sản của mình bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 3380/2014, quyển số 03-2014 do Văn phòng Công chứng Kinh Đô chứng nhận ngày 22/9/2019. Tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 27 (1), tờ bản đồ số 09 tại thôn Bình Trù, xã Dương Quang, Gia Lâm, Hà Nội. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 959259, số vào sổ cấp GCN CH 00080/766/QĐ-UBND, do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 14/4/2014 cho ông Nguyễn Văn Tr. Toàn bộ tài sản gắn liền với đất cũng là do ông Tr sở hữu.

Ông Tr xác nhận còn nợ Ngân hàng TMCP Việt Nam Th. V tạm tính đến ngày 07/5/2018: Nợ gốc: 390.001.000 đồng; Nợ lãi: 284.200.295 đồng đúng như phía Ngân hàng trình bày.

Trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Việt Nam Th. V, ông đồng ý trả toàn bộ số tiền còn nợ cho Ngân hàng theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ. Tuy nhiên, do ông đang rất khó khăn về kinh tế nên ông đề nghị phía ngân hàng tạo điều kiện cho ông trả 4.000.000 đồng một tháng, tháng nào ông thu xếp được nhiều hơn sẽ trả thêm. Ông đề Nghị phía ngân hàng tạo điều kiện miễn lãi quá hạn để ông có điều kiện thanh toán nợ gốc. Ông đồng ý tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh trên nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận với Ngân hàng.Trong trường hợp ông không thanh toán được như cam kết thì ông đồng ý để kê biên, phát mại tài sản đã thế chấp như trên.

Trên nhà đất thế chấp chỉ có ông đang sinh sống, ngoài ra không còn ai. Từ thời điểm thế chấp đến nay, ông không sửa chữa, thay đổi hay xây dựng gì thêm, toàn bộ tài sản vẫn giữ nguyên hiện trạng.

Tại Phên tòa hôm nay: người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Việt Nam Th. V rút yêu cầu ông Nguyễn Văn Tr phải thanh toán tiền phạt chậm trả lãi là 157.489.627 đồng, số tiền còn nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm 30/8/2019 là 734.481.941 đồng và giữ nguyên các yêu cầu khác, và không đồng ý với phương án trả nợ như phía bị đơn đưa ra.

Ông Nguyễn Văn Tr vắng mặt tại Phên tòa lần thứ hai không có lý do.

Đối với vụ án này, Tòa án không tiến hành hòa giải được do ông Tr vắng mặt tại Phên hòa giải và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị không tiếp tục tiến hành hòa giải.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Gia Lâm phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Phên 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:

- Toà 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 Phên toà đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng tại Phên toà 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 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 một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Việt Nam Th. V đối với ông Nguyễn Văn Tr. Sau khi chuyển nợ quá hạn ngày 15/01/2015, toàn bộ số tiền ông Tr thanh toán cho Ngân hàng đề nghị HĐXX xem xét trừ vào nợ gốc theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 3 Quyết định số 652/2001/QĐ-NHNN, ngày 17/5/2001 của Thống đốc ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

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 Phên 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 Việt Nam Th. V khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn Tr cư trú tại địa bàn huyện Gia Lâm, yêu cầu ông Tr 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, thành phố Hà Nội.

[2]. *Về việc vắng mặt bị đơn tại Phên tòa:* Ông Nguyễn Văn Tr là bị đơn, không có yêu cầu phản tố, 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, bị đơn 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 ông Nguyễn Văn Tr là có căn cứ.

* Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Th. V yêu cầu ông Tr trả nợ gốc, lãi và xử lý tài sản thế chấp. Ông Tr 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 số 851278, ngày 24-9-2014*:

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 Việt Nam Th. V và ông Tr 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 số 851278, ngày 24-9-2014 và khế ước nhận nợ số 1851278, ngày 24/09/2014, Ngân hàng TMCP Việt Nam Th. V đã giải ngân cho ông Nguyễn Văn Tr số tiền 400.000.000 đồng, ông Tr đã thừa nhận việc này. Việc ký kết hợp đồng tín dụng và khế ước 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.

Quá trình thực hiện, ông Tr đã thanh toán một phần tiền gốc và tiền lãi. Đến ngày 15/01/2015 thì ông Tr không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, vi phạm hợp đồng. Do đó hợp đồng này chưa đến hạn nhưng Ngân hàng TMCP Việt Nam Th. V có quyền khởi kiện để thu hồi nợ trước hạn là có căn cứ.

Theo người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thì: Sau khi ngân hàng TMCP Việt Nam Th. V chuyển toàn bộ dư nợ sang nợ quá hạn vào ngày 15/01/2015, ông Tr đã thanh toán tiếp tổng số tiền là 8.112.932 đồng nhưng nguyên đơn vẫn tiếp tục trừ vào nợ lãi trước, trừ vào nợ gốc sau.Tổng số tiền mà bị đơn đã trả cho nguyên đơn tính đến thời điểm hiện nay nợ gốc: 9.999.000 đồng, nợ lãi 20.166.503 đồng.

Theo khoản 7 điều 4 của hợp đồng tín dụng thỏa thuận về thứ tụ ưu tiên trả nợ: "...*Bên ngân hàng sẽ thu theo thứ tự ưu tiên như sau và có quyền thay đổi thứ tự ưu tiên đó, không phụ thuộc vào ý chí của bên và/hoặc các bên liên quan*: *Các khoản chi phí, phí bên ngân hàng, các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại, tiền lãi chậm trả trên nợ lãi, tiền lãi trên dư nợ gốc đến hạn, nợ gốc đến hạn và các khoản liên quan khác*", tuy đây là thỏa thuận giữa bên

cho vay và bên vay nhưng không phù hợp với quy định tại điểm d khoản 2 Điều 3 Quyết định số 652/2001/QĐ-NHNN, ngày 17/5/2001 của Thống đốc ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc ban hành quy định phương pháp tính và hạch toán thu, trả lãi của ngân hàng Nhà nước và các tổ chức tín dụng là: "*Trong trường hợp khách hàng vay còn số dư nợ quá hạn thì Ngân hàng Nhà nước và các tổ chức tín dụng sẽ thu gốc trước và tận thu lãi khi khách hàng có tiền"* nên không được chấp nhận.

Do đó, tổng số tiền ông Tr thanh toán sau khi chuyển nợ quá hạn là 8.112.932 đồng cần trừ vào nợ gốc là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Như vậy, dư nợ gốc ông Tr chưa thanh toán là 381.888.068 đồng. Căn cứ khoản 1 Điều 474 của Bộ luật Dân sự 2005 và khoản 2 Điều 6 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng, HĐXX cần buộc ông Tr phải thanh toán nợ gốc là 381.888.068 đồng và không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ gốc 390.001.000 đồng là có căn cứ.

[5]. *Về lãi suất thỏa thuận:*

Lãi suất Ngân hàng TMCP Việt Nam Th. V áp dụng đối với ông Nguyễn Văn Tr được quy định cụ thể tại Điều 2 của Hợp đồng tín dụng số 851278, ngày 24-9-2014 và Điều 1 của khế ước nhận nợ số 1851278, ngày 24/09/2014: Lãi suất trong hạn do các bên thỏa thuận và phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và được quy định trong khế ước nhận nợ cụ thể. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

Tại khế ước nhận nợ số 1851278, ngày 24/09/2014, thỏa thuận lãi suất vay trong hạn là: lãi suất tại thời điểm giải ngân là 13%/năm. Mức lãi suất này được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/1 lần vào các ngày 01/01, 01/4, 01/7 và 01/10 hàng năm, ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 01/01/2015. Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng lãi suất bán vốn của bên ngân hàng tương ứng với kì hạn của Hợp đồng vay tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 4,5%/năm. Nếu biểu lãi suất bán vốn không có kỳ hạn tương ứng với kì hạn vay thì áp dụng kỳ hạn nhỏ hơn gần nhất. Lãi suất bán vồn là mức lãi suất do Hội sở chính của bên Ngân hàng xác định từng thời kỳ.

Thực tế, ông Tr đã trả lãi một phần và đồng ý thanh toán lãi suất theo thỏa thuận. Do đó, lãi suất Ngân hàng TMCP Việt Nam Th. V áp dụng đối với ông Tr là có căn cứ và phù hợp với pháp luật.

Tại Phên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Việt Nam Th. V rút yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn Tr phải thanh toán tiền phạt chậm trả lãi là 157.489.627 đồng. Đây là sự tự nguyện của đương sự nên được chấp nhận và HĐXX đình chỉ giải quyết yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

Từ những phân tích và đánh giá như trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn là ông Nguyễn Văn Tr có nghĩa vụ trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Th. V theo Hợp đồng tín dụng số 851278, ngày 24-9-2014 tính đến ngày xét xử

30/8/2019 tổng số tiền là 727.830.658 đồng, trong đó: nợ gốc là 381.888.068 đồng, nợ lãi: 345.942.590 đồng.

[6]. *Về nghĩa vụ chậm thi hành án*: Do hợp đồng tín dụng có hiệu lực pháp luật, ông Tr đồng ý trả lãi theo hợp đồng nên ông Nguyễn Văn Tr phải 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 Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ. Các bên đã thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng TMCP Việt Nam Th. V nên 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 Việt Nam Th. V.

[7]. *Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 3380/2014; Quyển số: 03-2014, ngày 22/09/2014:* Ông Tr thừa nhận việc ký hợp đồng thế chấp như phía nguyên đơn trình bày.

- Về nội dung hợp đồng: Tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp là toàn bộ Quyền sử dụng đất thửa số: 27 (1), tờ bản đồ số: 9, diện tích 89m2 tại địa chỉ: Thôn Bình Trù, xã Dương Quang, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Gia Lâm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BM 959259, số vào sổ cấp GCN: CH 00080/766/QĐ-UBND, ngày 14/4/2014 cho ông Nguyễn Văn Tr; mục đích sử dụng: đất ở nông thôn.

Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, ông Nguyễn Văn Tr vắng mặt, không ai ở nhà, cửa cổng khoá. Vì vậy Tòa án cùng chính quyền địa phương đứng ngoài xem xét, thẩm định tại chỗ và căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định trên diện tích đất thế chấp có: 01 cổng xây hai trụ bằng gạch, cánh cổng bằng sắt, trên có lợp mái tôn kèo bằng sắt; 01 ngôi nhà 02 tầng 1 tum xây kiên cố; sân lát xi măng; một đoạn tường rào xây bằng gạch, trên có rào bằng sắt, 01 cây xoài. Hiện chỉ có một mình ông Nguyễn Văn Tr đang sinh sống trên nhà đất này. Theo lời khai của ông Tr thì toàn bộ tài sản gắn liền với đất là tài sản của ông, ngoài ra không còn của ai khác.

Như vậy, tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng và sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Văn Tr. Bên nhận thế chấp và bên thế chấp tại thời điểm ký kết đều tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự, nội dung hợp đồng không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên phù hợp với quy định của pháp luật.

- Về hình thức hợp đồng*:* Hợp đồng thế chấp này đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật về hình thức và đã được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 24/9/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Gia Lâm nên đã tuân thủ đúng theo Điều 323 và Điều 343 của Bộ luật dân sự nên về hình thức là hợp pháp

Như vậy Hợp đồng thế chấp số công chứng: 3380/2014, ngày 22/9/2014 có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật 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 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, 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.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng TMCP Việt Nam Th. V khởi kiện, yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông Tr 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 Tr 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.

[8]. Quan điểm và ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Gia Lâm tham gia Phên 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 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 một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Th. V đối với ông Nguyễn Văn Tr.

2. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ Việt Nam Th. V đối với ông Nguyễn Văn Tr về việc yêu cầu thanh toán tiền phạt chậm trả lãi là 157.489.627 đồng.

3. Buộc ông Nguyễn Văn Tr phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Th. V số tiền còn nợ *(tính đến ngày xét xử 30/8/2019.)* là 727.830.658 đồng, trong đó: Nợ gốc là 381.888.068 đồng và nợ lãi 345.942.590 đồng.

4. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn Tr 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 số 1851278, ngày 24-9-2014 và khế ước nhận nợ số 1851278, ngày 24/09/2014 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.

5. Trong trường hợp ông Nguyễn Văn Tr không thanh toán được khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Th. V 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 cho Ngân hàng là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và những thay đổi trong tương lai (nếu có) của thửa đất số: 27 (1), tờ bản đồ số: 9, diện tích 89m2 tại địa chỉ: Thôn Bình Trù, xã Dương Quang, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, đã được Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BM 959259, số vào sổ cấp GCN: CH 00080/766/QĐ-UBND, ngày 14/4/2014 cho ông Nguyễn Văn Tr. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Văn Tr phải tiếp tục có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Th. V.

6. Về án phí: ông Nguyễn Văn Tr phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 33.113.226 đồng. Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Th. V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.457.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gia Lâm theo biên lai thu số AA/2010/0004128 ngày 15/01/2019

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 thoả 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.

7. Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm. Có mặt người đại diện theo ủy quyền của ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Th. V – ông Đỗ Văn Ph. Vắng mặt bị đơn - ông Nguyễn Văn Tr. Báo cho các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận tống đạt bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHÊN TÒA

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

Thái Thị Hà Thu