

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN SÓC SƠN-TP.HÀ NỘI

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

Bản án số: 01/2020/DS-ST

Ngày 15/01/2020

“ V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản ”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SÓC SƠN-THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

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

Các Hội thẩm nhân dân : Ông Vũ Anh Chi

Ông Nguyễn Đăng Hải

-Thư ký phiên tòa: Ông Tô Ngọc Lâm-Thư ký Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Loan-Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số 54/2019/TLST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2019 về việc “ Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2019/QĐXX-ST ngày 12 tháng 12 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP X (XBank)

Địa chỉ: Số Y phố H, phường H, quận Đ, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D-Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Tuấn A-Phó giám đốc Trung T pháp luật Ngân hàng, SME và cá nhân XBank hội sở (Theo Văn bản ủy quyền số 11/2018/UQ-HĐQT ngày 02/3/2018 của Chủ tịch Hội đồng quản trị).

Người đại diện theo ủy quyền lại: Bà Nguyễn Diệu A-Cán bộ xử lý nợ XBank AMC (Theo Văn bản ủy quyền số 7114A/2019/UQ-VPB ngày 13/9/2019).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1969

Địa chỉ: Thôn T, Xã L, huyện Sóc Sơn, Hà Nội.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

-Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1958

-Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960

-Anh Nguyễn Hữu K, sinh năm 1986.

Đều cư trú: Thôn Đ, Xã G, Sóc Sơn, Hà Nội.

Có mặt nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông N; vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T, anh K.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 28/5/2019 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn là bà Nguyễn Diệu A-người đại diện theo ủy quyền lại của Ngân hàng TMCP X trình bày:

Ngày 25/11/2015, Ngân hàng TMCP X (XBank) và vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn D có ký hợp đồng tín dụng số xxxxxxxx. Theo Hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng cho vợ chồng bà H vay số tiền là 1.200.000.000đ, thời hạn vay 216 tháng, lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 7,99%/năm. Mức lãi suất này sẽ được cố định trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân, hết thời hạn 12 tháng lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần vào các ngày 01/01, 01/4, 01/7 và 01/10 hàng năm; ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 27/11/2016, điều chỉnh sau đó vào ngày 01/01/2017 mức điều chỉnh bằng: lãi suất tiết K việt nam đồng kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau bậc thang thấp nhất của bên ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 4,5%/năm. Lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn.

Mục đích sử dụng vốn vay là để vợ chồng bà H, ông D hoàn tiền mua bất động sản tại thửa đất số Z, tờ bản đồ số T tại Xã G, Sóc Sơn, Hà Nội. Số tiền vay trên, ngân hàng giải ngân 1 lần cho vợ chồng bà H, ông D tại Khế ước nhận nợ lần 01 số xxxxxxxx ngày 27/11/2015.

Để đảm bảo cho khoản vay này thì bà H có thể chấp cho Ngân hàng 01 tài sản là: Thửa đất số Z, tờ bản đồ số T diện tích 345m² tại thôn Thôn Đ, Xã G, Sóc Sơn, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 16/2/1995 mang tên hộ ông Nguyễn Văn O và ngày 28/9/2015 sang tên

chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh Sóc Sơn. Theo Hợp đồng thế chấp số xxxx/2015 ngày 24/11/2015 tại Văn phòng công chứng Đ và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 24/11/2015 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Sóc Sơn.

Ngoài ra, Ngân hàng còn cho bà Nguyễn Thị H vay số tiền 15.000.000đ theo hình thức thế tín dụng không có tài sản bảo đảm, thời điểm vay vào ngày 25/11/2015. Lãi suất cho vay là 22%/năm.

Quá trình thực hiện hai hợp đồng trên thì vợ chồng bà Nguyễn Thị H đã trả được cho Ngân hàng cụ thể như sau:

-Đối với Hợp đồng tín dụng: Tổng số tiền đã trả là: 178.706.411đ. Trong đó: Nợ gốc: 72.228.000đ; lãi quá hạn và trong hạn: 106.456.570đ; lãi phạt: 21.841đ.

-Đối với Hợp đồng thế: Tổng số tiền đã trả : 8.900.000đ.

Sau đó vợ chồng bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, đến ngày 02/02/2017 thì toàn bộ số tiền nợ theo hợp đồng tín dụng số xxxxxxxx ngày 25/11/2015 chuyển sang nợ quá hạn.

Tạm tính đến ngày 15/01/2020, vợ chồng bà H còn nợ Ngân hàng Tổng số tiền gốc và lãi của hai hợp đồng tín dụng là 1.928.078.807đ. Cụ thể:

-Đối với Hợp đồng tín dụng: Tổng số tiền nợ là: 1.892.734.028đ. Trong đó: Nợ gốc: 1.127.772.000đ; nợ lãi trong hạn và quá hạn: 595.691.028đ ; lãi phạt chậm trả: 169.271.000đ.

-Đối với Hợp đồng thế tín dụng: Tổng số tiền nợ là: 35.344.779đ. Trong đó: nợ gốc: 10.595.500đ; nợ lãi: 24.749.279đ.

Tại phiên tòa, Ngân hàng đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền lãi phạt chậm trả của Hợp đồng tín dụng số xxxxxxxx ngày 25/11/2015 là: 169.271.000đ. Do vậy, số tiền nợ mà vợ chồng ông D, bà H còn nợ Ngân hàng tạm tính đến ngày 15/01/2020 của hai hợp đồng tín dụng là: 1.758.807.807đ.

Do ông Nguyễn Văn D chồng bà H đã mất ngày 28/7/2017 nên ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết, buộc bà Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm thanh toán trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ của hai hợp đồng tín dụng trên. Đồng thời Ngân hàng đề nghị bà Nguyễn Thị H phải tiếp tục có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng số tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả kể từ ngày 16/01/2020 theo lãi suất quy định trong hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế tín dụng cho đến khi bà H

thanh toán xong toàn bộ khoản vay cho Ngân hàng.

Trong trường hợp bà Nguyễn Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ cho XBank, XBank đề nghị Tòa án phát mại tài sản mà bà H đã thế chấp cho Ngân hàng để Ngân hàng thu hồi toàn bộ khoản nợ của Hợp đồng tín dụng số xxxxxxxx ngày 25/11/2015.

Tại bản tự khai đề ngày 13/8/2019 và những lời khai tiếp theo, bị đơn là bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà H xác nhận về thời gian, số tiền vay và đồng ý thanh toán trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ như Ngân hàng đã trình bày. Hiện chồng bà H là ông Nguyễn Văn D đã mất ngày 06/6/2017 (-) nên toàn bộ số tiền nợ bà H có trách nhiệm đứng ra thanh toán với Ngân hàng. Tuy nhiên do điều kiện hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên bà H xin được trả dần số tiền gốc, còn tiền lãi bà đề nghị Ngân hàng miễn giảm cho bà.

Về tài sản thế chấp là thửa đất số Z, tờ bản đồ số T diện tích 345m² tại thôn Thôn Đ, xã Xã G, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội: Nguồn gốc thửa đất này là của anh Nguyễn Hữu K, do anh K vay của bà số tiền 70.000.000đ nên giữa bà và anh K đã làm thủ tục sang tên chuyển nhượng thửa đất trên tại Văn phòng công chứng An Cường vào ngày 09/9/2015 và đến ngày 28/9/2015, bà đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Sóc Sơn. Sau đó thì bà đã dùng thửa đất này để thế chấp cho Ngân hàng vay tiền. Việc bà và anh K làm thủ tục chuyển nhượng chỉ là hình thức chứ còn thực tế anh K vẫn đang quản lý, sử dụng mảnh đất này. Việc bà và anh K cho nhau vay tiền thì giữa bà và anh K tự giải quyết với nhau, bà không đề nghị Tòa án giải quyết.

Bà đề nghị Ngân hàng trả lại cho bà tài sản thế chấp này để bà trả cho gia đình anh Nguyễn Hữu K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Hữu K trình bày: Nguồn gốc thửa đất số Z, tờ bản đồ số T diện tích 345m² tại thôn Thôn Đ, xã Xã G, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội là của anh mua của bà Nguyễn Thị Nụ vào ngày 06/7/2015 và ngày 30/7/2015 anh đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Sóc Sơn. Sau đó do cần tiền để làm ăn, anh đã vay của bà Nguyễn Thị H số tiền 70.000.000đ và anh đã làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị H. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng thửa đất trên giữa anh và bà H chỉ là hình thức, chứ thực tế anh và bố mẹ anh vẫn đang quản lý,

sử dụng mảnh đất trên.

Việc bà H mang thửa đất trên của gia đình anh đi thế chấp vay tiền của Ngân hàng anh không được biết. Nay Ngân hàng khởi kiện bà H có liên quan đến thửa đất trên của gia đình anh, anh đề nghị về số tiền nợ Ngân hàng thì bà H phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng, còn tài sản của gia đình anh là mảnh đất số Z, tờ bản đồ số T diện tích 345m² tại thôn Thôn Đ, xã Xã G, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội anh đề nghị bà H phải lấy ra để trả cho gia đình anh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn N trình bày: Nguồn gốc thửa đất số Z, tờ bản đồ số T diện tích 345m² tại thôn Thôn Đ, xã Xã G, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội là của anh Nguyễn Hữu K con trai ông. Việc anh K và bà H vay tiền của nhau cũng như thế chấp thửa đất trên cho Ngân hàng TMCP X như thế nào ông không nắm được. Nay Ngân hàng khởi kiện đối với bà H có liên quan đến thửa đất trên, quan điểm của ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật vì ông không có liên quan gì đến thửa đất này và hiện nay ông cũng không ở trên mảnh đất này.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

-Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và đương sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, nguyên đơn tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

-Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 463,464,465,466 và 467 Bộ luật dân sự năm 2015.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X đối với bà Nguyễn Thị H.

Buộc bà H phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ tạm tính đến ngày 15/01/2020 của 02 hợp đồng tín dụng là 1.758.807.807đ. Trong đó: Nợ gốc: 1.138.367.500đ, nợ lãi: 620.440.307đ. Đồng thời bà H phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc chưa trả kể từ ngày 16/01/2020 theo lãi suất trên hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên đến khi bà H trả xong khoản nợ cho Ngân hàng.

Trong trường hợp bà H không có khả năng thanh toán trả cho Ngân hàng, Ngân hàng có quyền đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn phát mại tài sản mà H đã thế chấp cho Ngân hàng để Ngân hàng thu hồi khoản nợ

Về án phí: Bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Ngân hàng được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

-Về thẩm quyền và thời hiệu: Ngân hàng thương mại cổ phần X (XBank) được Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận đăng ký D nghiệp công ty cổ phần, mã số D nghiệp: □□□□□□□□□□, đăng ký lần đầu ngày 08/9/1993, đăng ký thay đổi lần thứ 41 ngày 27/11/2018, ngành nghề kinh D của XBank là kinh D tiền tệ, tín dụng và các hoạt động khác ghi trong điều lệ. Bà Nguyễn Thị H là cá nhân không có đăng ký kinh D. Mục đích của Hợp đồng chỉ có ngân hàng là có mục đích lợi nhuận, còn bà H không có mục đích lợi nhuận, bà H vay tiền với mục đích tiêu dùng cá nhân chứ không phải kinh D. Do vậy quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp dân sự về hợp đồng dân sự, cụ thể là “ Hợp đồng vay tài sản”. Do bà H vi phạm hợp đồng không trả gốc, lãi đúng hạn nên ngày Z/4/2019, XBank đã làm đơn khởi kiện bà H đến Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn. Căn cứ khoản 3 Điều Z, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 40, Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền và còn thời hiệu. Hợp đồng tín dụng số xxxxxxxx ngày 25/11/2015 và Hợp đồng thế tín dụng số xxx-P-xxxxxxx ngày 25/11/2015 đáp ứng đủ điều kiện của chủ thể ký hợp đồng và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật nên là hợp đồng dân sự hợp pháp.

-Về sự vắng mặt của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngày 27/12/2019, Tòa án đã mở phiên tòa xét xử nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không rõ lý do. Tại phiên tòa hôm nay, mặc dù đã

được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh K, bà T cũng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Do vậy, căn cứ khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

-Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện: Tại phiên tòa Ngân hàng đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền lãi phạt chậm trả của Hợp đồng tín dụng số xxxxxxxx ngày 25/11/2015 là: 169.271.000đ. Xét việc rút yêu cầu của Ngân hàng là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử sẽ đình chỉ giải quyết.

[2] Về nội dung khởi kiện:

[2.1] Về số tiền nợ gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng:

Căn cứ vào giấy đề nghị vay vốn có tài sản bảo đảm kiêm phương án sử dụng vốn, hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế không tài sản bảo đảm, dịch vụ ngân hàng điện tử của bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn D nên ngày 25/11/2015 XBank đã đồng ý cho bà H, ông D vay số tiền 1.200.000.000đ theo Hợp đồng tín dụng số xxxxxxxx. Kèm theo Hợp đồng tín dụng này thì Ngân hàng còn đồng ý cho vợ chồng bà H vay số tiền 15.000.000đ dưới hình thức mở thẻ tín dụng theo Hợp đồng số xxx-P-xxxxxxx ngày 25/11/2015.

Quá trình thực hiện hai hợp đồng trên, bà H đã thanh toán trả cho Ngân hàng được số tiền 178.706.411đ của Hợp đồng tín dụng số xxxxxxxx ngày 25/11/2015. Trong đó: Nợ gốc: 72.228.000đ; lãi quá hạn và trong hạn: 106.456.570đ; lãi phạt: 21.841đ. Số tiền nợ gốc, nợ lãi còn lại của Hợp đồng này đến nay bà H chưa trả được cho Ngân hàng. Tại khoản 5 Điều 1 của Khế ước nhận nợ có quy định: “lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 7,99%/năm, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được cố định trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn 12 tháng, lãi suất cho vay sẽ 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 27/11/2016, điều chỉnh sau đó vào ngày 01/01/2017; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Đối với Hợp đồng thẻ tín dụng thì bà H mới trả được 8.900.000đ. Tại Điều 2 Phần II của Bộ điều khoản và điều kiện về vay tiêu dùng cá nhân quy định về Lãi

suất “ Lãi suất cho vay trong hạn và cơ chế điều chỉnh lãi suất (nếu có) được XBank và Khách hàng thỏa thuận và ghi trong xác nhận chấp thuận cho vay của XBank và các tài liệu giao dịch liên quan giữa hai bên”. Trước khi ký hợp đồng bà H đã được thông qua bộ điều khoản và ký xác nhận.

Căn cứ theo thông báo của Ngân hàng áp dụng lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng thẻ tín dụng là 22%/năm.

Xét việc thỏa thuận về tính lãi trong hạn, lãi quá hạn của các bên trong hai hợp đồng tín dụng là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó cần chấp nhận số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 15/01/2020 của hai hợp đồng tín dụng trên như XBank đã giải trình là 1.758.807.807đ. Cụ thể:

-Đối với Hợp đồng tín dụng: Tổng số tiền nợ là: 1.723.463.028đ. Trong đó: Nợ gốc: 1.127.772.000đ; nợ lãi trong hạn và quá hạn: 595.691.028đ.

-Đối với Hợp đồng thẻ tín dụng: Tổng số tiền nợ là: 35.344.779đ. Trong đó: nợ gốc: 10.595.500đ; nợ lãi: 24.749.279đ..

Do ông Nguyễn Văn D đã mất ngày 28/7/2017 nên bà Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm trả nợ toàn bộ số tiền trên cho XBank. Đồng thời bà H phải tiếp tục trả cho Ngân hàng số tiền lãi phát sinh kể từ ngày 16/01/2020 trên số dư nợ gốc chưa trả theo lãi suất thỏa thuận trên hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ cho đến khi bà H thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

-Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng: Tại Điều 3 của Hợp đồng tín dụng số xxxxxxxx ngày 25/11/2015 quy định biện pháp bảo đảm tiền vay là cho vay có bảo đảm bằng tài sản dưới hình thức thế chấp quyền sử dụng đất. Điều khoản này đã được các bên cụ thể hóa tại Hợp đồng thế chấp như sau:

- Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số xxxx/2015 ngày 24/11/2015 lập tại Văn phòng công chứng Đ thì bà Nguyễn Thị H đã dùng tài sản của mình là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số Z, tờ bản đồ số T diện tích 345m² tại thôn Thôn Đ, Xã G, Sóc Sơn, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 16/2/1995 mang tên hộ ông Nguyễn Văn O và ngày 28/9/2015 sang tên chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh Sóc Sơn để bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, tiền bồi thường thiệt hại và tất cả các

nghĩa vụ liên quan khác của bên thế chấp đối với bên Ngân hàng phát sinh từ Hợp đồng tín dụng.

Về thủ tục bảo lãnh đều được các bên lập hợp đồng, có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất nhà chi nhánh Sóc Sơn theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, hợp đồng bảo lãnh trên là hợp pháp nên có hiệu lực thi hành đối với các bên nên cần chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên nếu bị đơn không trả nợ hoặc trả không đủ nợ.

Đối với tài sản bảo đảm này, Tòa án đã về xem xét thẩm định thì trên đất hiện nay có gia đình anh Nguyễn Hữu K đang sinh sống, kiểm tra diện tích đất thực tế là 338m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 345m² thiếu 7m². Xác minh tại chính quyền địa phương được biết diện tích thiếu này là do trong quá trình các hộ dân sử dụng chứ thực tế thì gia đình anh K đã sinh sống ở định trên mảnh đất này từ nhiều năm, không có tranh chấp với các hộ liền kề.

Quá trình điều tra bà H khai nhận thực tế mảnh đất trên là của anh Nguyễn Hữu K, gia đình anh K vẫn đang sinh sống ở O định. Do anh K có vay tiền của bà nên giữa hai bên đã làm thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sau khi làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất nhà chi nhánh Sóc Sơn bà đã mang thế chấp tại XBank để vay tiền. Lời khai nhận của bà H cũng hoàn toàn phù hợp với lời khai của anh Nguyễn Hữu K. Tuy nhiên việc các bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như làm thủ tục đăng ký sang tên đều hoàn toàn hợp pháp theo đúng quy định pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà H, anh K trả lại tài sản bảo đảm cho gia đình anh K.

[3] Về án phí: Bà H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. XBank được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều Z; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 40; Điều 147; Điều 184, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 463,464,465,466, 467 và 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Nghị quyết số 3Z/2016/UBTVQH 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.

Xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần X đối với bà Nguyễn Thị H.

Buộc bà Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm thanh toán trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần X Tổng số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 15/01/2020 của hai hợp đồng tín dụng số xxxxxxxx ngày 25/11/2015 và Hợp đồng thế tín dụng số xxx-P-xxxxxxx ngày 25/11/2015 là 1.758.807.807đ. Cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số xxxxxxxx ngày 25/11/2015 :
 - + Nợ gốc: 1.127.772.000đ
 - + Nợ lãi: 595.691.028đ.
- Hợp đồng thế tín dụng xxx-P-xxxxxxx ngày 25/11/2015
 - + Nợ gốc: 10.595.500đ
 - + Nợ lãi: 24.749.279đ..

2. Bà Nguyễn Thị H phải chịu số tiền lãi tiếp tục phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả kể từ ngày 16/01/2020 theo mức lãi suất thỏa thuận trong hai hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ cho đến khi bà H thanh toán hết khoản nợ cho Ngân hàng.

3.Trong trường hợp bà H không trả nợ hoặc không có khả năng trả nợ đối với khoản nợ của Hợp đồng tín dụng số xxxxxxxx ngày 25/11/2015 thì Ngân hàng có quyền đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn phát mại tài sản là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số Z, tờ bản đồ số T diện tích 338m² (diện tích đo thực tế) tại thôn Thôn Đ, Xã G, Sóc Sơn, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 16/2/1995 mang tên hộ ông Nguyễn Văn O và ngày 28/9/2015 sang tên chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh Sóc Sơn theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số xxxx/2015 ngày 24/11/2015 lập tại Văn phòng công chứng Đ.

4.Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng yêu cầu bà

Nguyễn Thị H phải trả số tiền lãi phạt chậm trả của Hợp đồng tín dụng số xxxxxxxx ngày 25/11/2015 với số tiền là 169.271.000đ.

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

*4.Về án phí:*Bà Nguyễn Thị H phải nộp 64.764.234đ án phí dân sự sơ thẩm cho Nhà nước.

Ngân hàng thương mại cổ phần X được hoàn trả số tiền 32.562.169đ đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn theo Biên lai số 0002023 ngày 19/7/2019.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm nguyên đơn được quyền kháng cáo. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo về những vấn đề trực tiếp liên quan đến quyền lợi của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Anh Chi

Nguyễn Đăng Hải

Nguyễn Thị Thu Hằng