

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN LONG BIÊN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **132/2022/DS-ST**

Ngày: 06/9/2022

V/v: *Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*

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

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Phương

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Đông

Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Thạch Thị Hằng – Cán bộ Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên tham gia phiên tòa: Ông
Bùi Bách Thành – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Long Biên
tiến hành xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 03/2021/TLST - DS ngày 04
tháng 01 năm 2021 về việc: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định
đưa vụ án ra xét xử số 65/2022/QĐXXST - DS ngày 22/7/2022 và Quyết định
hoãn phiên tòa số 58/2022/QĐST - DS ngày 16/8/2022 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng X; Trụ sở: X, Y, Z.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T – Chức vụ: Chủ tịch Hội
đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Văn H, ông Trần PH Đ, ông Trần
Anh Q (Theo Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng, thi hành án dân sự số 636/QĐ-
BIDV.TĐÔ ngày 02/6/2022) (*Có mặt*)

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1979; HKTT: X, Y, Z. (*Vắng
mặt*)

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

+ Bà Bùi Thị V, sinh năm 1946 (*Vắng mặt*)

+ Bà Bùi Thị H, sinh năm 1950 (*Vắng mặt*)

+ Chị Đỗ Thu Th, sinh năm 1988 (*Vắng mặt*)

+ Chị Đỗ Trà M, sinh năm 2005

Cùng HKTT và trú tại: X, Y, Z.

Người đại diện hợp pháp của chị Đỗ Trà M: Bà Nguyễn Thị Thúy H và ông Đỗ Mạnh H. (Vắng mặt)

+ Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1977; HKTT: X, Y, Z. (Vắng mặt)

+ Ông Đỗ Mạnh H, sinh năm 1978; trú tại: X, Y, Z. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

- Về việc ký kết Hợp đồng tín dụng:

Ngày 12/5/2016, Ngân hàng X – Chi nhánh Y (sau đây gọi tắt là Ngân hàng X) và bà Nguyễn Ngọc L ký kết Hợp đồng tín dụng số 151/2016/1125 với những nội dung sau:

+ Số tiền vay: 11.000.000.000 đồng (mười một tỷ đồng) (đã giải ngân một lần vào ngày ký kết hợp đồng).

+ Mục đích vay: Hoàn vốn thanh toán nhận chuyển nhượng 01 mảnh đất tại địa chỉ: X, Y, Z.

+ Thời hạn vay: 240 tháng kể từ ngày bên vay nhận nợ món vay.

+ Lãi suất trong hạn được áp dụng trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu là 10.5%/năm. Sau 12 tháng kể từ ngày giải ngân, áp dụng lãi suất cho vay thả nổi, điều chỉnh định kỳ hàng quý vào ngày làm việc đầu tiên của quý và theo thông báo của ngân hàng.

- Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất trong hạn (lãi suất vay được điều chỉnh nếu có) tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Lịch trả nợ gốc và lãi như sau:

+ Nợ gốc thanh toán định kỳ hàng Quý, không muộn hơn ngày làm việc cuối cùng của Quý đó, bắt đầu từ Quý III năm 2016, định kỳ thanh toán nợ gốc số tiền là 137.500.000 đồng.

+ Lãi vay trả lãi định kỳ hàng tháng từ ngày 22 đến hết ngày làm việc cuối cùng của tháng theo dự nợ gốc thực tế, bắt đầu từ tháng 06/2016.

- Về tài sản bảo đảm:

Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà Nguyễn Ngọc L đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở là thửa đất số 98 (1 phần), tờ bản đồ số: 15 tại địa chỉ: X, Y, Z đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 106663 số vào sổ cấp GCN: H, hồ sơ gốc số: 1599/QĐ-UBND do UBND quận Y cấp ngày 18/6/2012, đăng ký chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc L ngày 22/4/2016 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 1127.2016/CCHBT-HĐTC, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD, được công chứng ngày 27/4/2016 tại Văn phòng công

chứng Hai Bà Trưng (đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 11/5/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – chi nhánh quận Tây Hồ).

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Ngọc L đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ như cam kết. Sau khi khoản nợ của bà L quá hạn, Ngân hàng BIDV đã nhiều lần gửi thông báo nhắc nợ cũng như cử cán bộ trực tiếp đôn đốc nợ, tuy nhiên bà L luôn thể hiện thái độ không hợp tác trả nợ Ngân hàng.

Tạm tính đến hết ngày 06/9/2022 bà Nguyễn Ngọc L còn nợ Ngân hàng BIDV tổng số tiền: 20.166.706.962 đồng.

- Nợ gốc: 11.000.000.000 đồng
- Lãi trong hạn: 7.265.144.410 đồng.
- Lãi quá hạn: 1.901.562.552 đồng

Nay, Ngân hàng BIDV khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Nguyễn Ngọc L trả cho Ngân hàng X tổng số nợ cả gốc và lãi tạm tính đến hết ngày 06/9/2022 số tiền: 20.166.706.962 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 07/9/2022 cho đến khi bà L trả hết nợ cho Ngân hàng.

- Trường hợp bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng X thì đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng X có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm (theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 1127.2016/CCHBT-HĐTC, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD, được công chứng ngày 27/4/2016 tại Văn phòng công chứng Hai Bà Trưng) để thu hồi nợ.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bà L phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả số nợ còn lại cho Ngân hàng X.

* Bị đơn (bà Nguyễn Ngọc L) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị Thúy H, chị Đỗ Thu Th) vắng mặt tại Tòa án, không có tự khai, Tòa án cũng không thể tiến hành lấy lời khai của bà L, bà H, chị Th.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Bùi Thị V, bà Bùi Thị H, ông Đỗ Mạnh H) do ông Nguyễn Minh Th là người đại diện theo ủy quyền trình bày tại bản tự khai ngày 08/6/2022 như sau: Căn nhà 4 tầng diện tích sàn 48m² (tổng diện tích xây dựng 140m²) trên thửa đất số 98 (1 phần), tờ bản đồ số 15, diện tích 102,3m² tại địa chỉ: X, Y, Z mang tên hai vợ chồng Đỗ Mạnh H và Nguyễn Thị Thúy H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số BI 106663, hồ sơ gốc số 1555/QĐ-UBND do UBND quận Y cấp ngày 18/6/2012, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc L ngày 22/4/2016. Sau đó, bà L ký Hợp đồng tín dụng và thế chấp toàn bộ nhà đất trên tại Ngân hàng X để vay số tiền là: 11.000.000.000 đồng (mười một tỷ đồng). Mục đích vay của bà

L nhằm thanh toán nhận chuyển nhượng nhà đất của ông H, bà H tại X, Y, Z. Đến nay, bà V, bà H, ông H cùng khẳng định: Số tiền giao dịch việc bán nhà đất của bà H, ông H không phải là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) như trong Hợp đồng chuyển nhượng ký tại phòng công chứng An Nhất Nam năm 2016 mà thực tế bà H thỏa thuận với bà L là 9.500.000.000 đồng (chín tỷ, năm trăm triệu đồng). Đến thời điểm hiện tại bà V, bà H, ông H chưa nhận được bất kỳ khoản tiền gì từ tiền chuyển nhượng nhà đất trên của bà L và không thể liên lạc với bà L để yêu cầu thanh toán tiền nhà đất nói trên. Thời điểm năm 2012, khi tiến hành các thủ tục đề nghị UBND phường Nhật Tân cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, trên đất đã có 01 căn nhà 04 tầng (xây dựng năm 2002). Bà Hưu có cho con gái là chị H đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, còn bà đứng tên một căn nhà khác liền kề. Hiện tại, bà V, bà H, ông H và con gái của bà H, ông H vẫn sinh sống tại căn nhà này, ngoài ra không có nơi ở nào khác. Nay, trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thì bà V, bà H, ông H có quan điểm như sau:

- Đề nghị Tòa án triệu tập bà Nguyễn Ngọc L đến Tòa để tiến hành đối chất và hòa giải.

- Nếu có thể thì giao cho gia đình bà V, bà H, ông H trực tiếp bán tài sản trên để trả phần nợ gốc (11 tỷ) cho Ngân hàng và cũng là tạo điều kiện cho gia đình mua nhà khác để ở.

Ngày 21/7/2022, Tòa án nhận được 01 Đơn kiến nghị đề ngày 20/7/2022 của ông Nguyễn Minh Th với nội dung chấm dứt tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông Thân cho bà V, bà H, ông H.

Trong vụ án này, bị đơn không có yêu cầu phản tố, tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này đều không có yêu cầu độc lập.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như đã trình bày ở trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự và đường lối giải quyết vụ án.

- Về tố tụng:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận Long Biên thụ lý giải quyết vụ án theo đơn khởi kiện của nguyên đơn là đúng thẩm quyền.

Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị Thúy H và chị Đỗ Thu Th) vắng mặt tại các buổi làm việc và tại phiên tòa, không chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Bùi Thị V, bà Bùi Thị H, ông Đỗ Mạnh H) ban đầu thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình thông qua người đại diện theo ủy quyền nhưng khi người đại diện theo ủy quyền thông báo chấm dứt tư cách ủy quyền thì vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, phiên tòa xét xử vụ án.

- Về nội dung: Giữa Ngân hàng X và bà Nguyễn Ngọc L ký kết Hợp đồng tín dụng số 151/2016/1125 ngày 12/05/2016 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 1127.2016/CCHBT-HĐTC, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD, được công chứng ngày 27/4/2016 tại Văn phòng công chứng Hai Bà Trưng, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 11/5/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – chi nhánh quận Tây Hồ. Nội dung và hình thức của các hợp đồng đều tuân theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, bà Nguyễn Ngọc L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng X buộc bà Nguyễn Ngọc L phải thanh toán cho Ngân hàng BIDV số tiền gốc và lãi tạm tính đến hết ngày 06/9/2022 là: 20.166.706.962 đồng; trong đó: Nợ gốc là 11.000.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 7.265.144.410 đồng; Lãi quá hạn: 1.901.562.552 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, xác định quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất trong khuôn viên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 98 (1 phần), tờ bản đồ số: 15 tại địa chỉ: X, Y, Z đều thuộc tài sản thế chấp. Trong trường hợp bà Nguyễn Ngọc L không trả được khoản nợ cho Ngân hàng BIDV, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm tại thửa đất số 98 (1 phần), tờ bản đồ số: 15 tại địa chỉ: X, Y, Z để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn lại nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Hợp đồng tín dụng số 151/2016/1125 ngày 12/05/2016 được ký kết giữa Ngân hàng X (địa chỉ chi nhánh: số 69 Nguyễn Văn L, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội) và bà Nguyễn Ngọc L. Tại điểm b mục 9 của Hợp đồng tín dụng, hai bên có thỏa thuận: “...Trong trường hợp không thi lượng được, các bên có quyền khởi kiện

để bảo vệ quyền lợi của mình. Hai bên thống nhất Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp là Tòa án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội”. Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận Long Biên thụ lý giải quyết vụ án theo đơn khởi kiện của nguyên đơn là đúng thẩm quyền.

Kết quả xác minh tại Công an phường Quang Trung, quận Đống Đa ngày 05/3/2021 thể hiện: Bà Nguyễn Ngọc L có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ: Căn hộ 1512-T15, 187 Tây Sơn, phường Quang Trung, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, hiện chưa làm thủ tục cất khẩu. Bà Nguyễn Ngọc L đã bán nhà và không còn cư trú, sinh sống tại căn hộ nêu trên từ tháng 11/2015. Bà L chuyển đi đâu sinh sống Công an phường không nắm được vì không khai báo.

Hội đồng xét xử có cơ sở xác định đơn khởi kiện của nguyên đơn đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi có cư trú cuối cùng của bị đơn; đó cũng chính là địa chỉ của bị đơn thể hiện trên hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản ký kết giữa hai bên. Việc bị đơn vắng mặt tại nơi cư trú gắn với việc thực hiện quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản mà không thông báo cho người khởi kiện biết về nơi cư trú mới theo Điều 79 và điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật Dân sự 2015 được coi là cố tình giấu địa chỉ. Căn cứ khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án giải quyết theo quy định chung và niêm yết các văn bản tố tụng đối với bị đơn.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến tham gia tố tụng tại phiên tòa đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án để giải quyết.

[2] Về nội dung vụ án:

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc bị đơn thanh toán toàn bộ tiền gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hợp đồng tín dụng được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, có mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định tại khoản 16 Điều 4; khoản 2 Điều 91, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7, điểm đ khoản 1 Điều 25 Quyết định 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước về việc ban hành Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (sau đây gọi là Quyết định 1627); Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn về tổ chức tín dụng cho vay

bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng nên có hiệu lực pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng tín dụng, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng nêu trên là có căn cứ pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 11, khoản 2 Điều 13 và Điều 25 Quyết định 1627; khoản 1 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số 151/2016/1125 ngày 12/5/2016 đã ký kết giữa các bên tạm tính đến hết ngày 06/9/2022 là 20.166.706.962 đồng; trong đó: Nợ gốc là 11.000.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 7.265.144.410 đồng; Lãi quá hạn: 1.901.562.552 đồng.

2.2. Về yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Để bảo đảm cho các khoản vay nêu trên của bị đơn tại Ngân hàng, giữa bị đơn và nguyên đơn có ký kết theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 1127.2016/CCHBT-HĐTC, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD, được công chứng ngày 27/4/2016 tại Văn phòng công chứng Hai Bà Trưng (đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 11/5/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – chi nhánh quận Tây Hồ). Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở là thửa đất số 98 (1 phần), tờ bản đồ số: 15 tại địa chỉ: X, Y, Z đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 106663 số vào sổ cấp GCN: H, hồ sơ gốc số: 1599/QĐ-UBND do UBND quận Tây Hồ cấp ngày 18/6/2012, đăng ký chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc L ngày 22/4/2016.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI106663 số vào sổ cấp GCN: H, hồ sơ gốc số: 1599/QĐ-UBND do UBND quận Tây Hồ cấp ngày 18/6/2012, đăng ký chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc L ngày 22/4/2016, tài sản trên đất gồm có: 01 nhà 04 tầng cấp III, diện tích xây dựng: 48 m², diện tích sàn: 140m².

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/12/2021 thể hiện: Trên đất có 01 nhà 4 tầng, tiếp sau là 1 nhà tạm lợp mái tôn, sau đó đến 01 nhà cấp 4 mái tôn và cuối cùng là khoảng đất trồng cây. Lời khai của bà H tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ: nhà 04 tầng xây năm 2002; 01 nhà tạm và 01 nhà cấp 4 xây năm 2012. Tất cả các công trình trên đất đều do bà xây dựng, sau đó cho vợ chồng chị H đứng tên năm 2012. Như vậy, tất cả các công trình trên đất đều có trước

thời điểm Ngân hàng BIDV và chị L ký kết hợp đồng thế chấp. Tại điểm 3 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp, các bên có thỏa thuận: “... *phần tài sản tăng thêm do đầu tư cũng thuộc tài sản thế chấp*”. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất trong khuôn viên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 98 (1 phần), tờ bản đồ số: 15 tại địa chỉ: Số 310 Âu Cơ, tổ 36 cụm 5, phường Nhật Tân, quận Tây Hồ, Hà Nội đều thuộc tài sản thế chấp.

Hiện trạng đo đạc, phần diện tích đo đạc thực tế là 102,9m² có sự chênh lệch tăng so với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận là 0,6m². Theo cung cấp của UBND phường Nhật Tân tại Biên bản xác minh ngày 03/6/2022, có sự chênh lệch diện tích là do sai số khi đo đạc, không có tranh chấp mốc giới với các hộ liền kề.

Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng thế chấp và phụ lục hợp đồng thế chấp ký kết giữa các bên về nội dung, hình thức đúng quy định của pháp luật, các bên tham gia giao kết có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện giao kết hợp đồng, cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của Hợp đồng, việc thẩm định tài sản trước khi thế chấp Ngân hàng đã đúng quy định nên Hợp đồng thế chấp có giá trị pháp luật. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu phát mại tài sản thế chấp của nguyên đơn.

Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm đã nêu trên để thu hồi nợ.

[3]. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn lại nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4]. Về quyền kháng cáo: Các bên đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 30; khoản 1 Điều 35; điểm khoản 1 Điều 40; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 147; Điều 201; Điều 235; Điều 266; Điều 271; Điều 273; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 122, Điều 689, 581, 715, 342 Bộ luật Dân sự năm 2005

- Khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, điểm a khoản 3 Điều 98, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn về tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng;

- Quyết định 1627/2011/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước, được sửa đổi bổ sung bằng Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005;

- Khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận các yêu cầu khởi kiện khác của Ngân hàng X đối với bà Nguyễn Ngọc L.

1.1. Buộc bà Nguyễn Ngọc L phải thanh toán trả cho Ngân hàng X theo Hợp đồng tín dụng số 151/2016/1125 ngày 12/5/2016 đã ký kết giữa các bên tạm tính đến hết ngày 06/9/2022 là 20.166.706.962 đồng; trong đó: Nợ gốc là 11.000.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 7.265.144.410 đồng; Lãi quá hạn: 1.901.562.552 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

2.2. Trường hợp bà Nguyễn Ngọc L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng X có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 98 (1 phần), tờ bản đồ số: 15 tại địa chỉ: X, Y, Z đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 106663 số vào sổ cấp GCN: H, hồ sơ gốc số: 1599/QĐ-UBND do UBND quận Tây Hồ cấp ngày 18/6/2012, đăng ký chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc L ngày 22/4/2016 Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 1127.2016/CCHBT-HĐTC, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD, được công chứng ngày 27/4/2016 tại Văn phòng công chứng Hai Bà Trưng để thu hồi nợ.

Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì ngoài các đương sự trong vụ án này; nếu tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm còn có những người khác có hộ khẩu tại địa chỉ trên hoặc không có hộ khẩu nhưng thực tế đang sinh sống tại địa chỉ trên cũng phải chuyển đi chỗ khác để đảm bảo thi hành án.

4. Về án phí:

Bà Nguyễn Ngọc L phải chịu 128.166.707, đồng án phí dân sự sơ thẩm.
Hoàn trả Ngân hàng X số tiền 60.883.000 đồng (sáu mươi triệu, tám trăm tám ba nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm Ngân hàng đã nộp theo Biên lai số AA/2018/0016767 ngày 04/01/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Long Biên.

Án xử công khai sơ thẩm.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hợp lệ hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- TAND TP Hà Nội;
- VKSND quận Long Biên;
- THADS quận Long Biên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; VP.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thanh Phương

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

