

Bản án số 92/2020/KDTM-ST
Ngày: 29/8/2020
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Triệu Thúy Hà.

- Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hoàng Thị Lợi.

Ông Nguyễn Ngọc Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Hà – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đông Anh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thúy Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông Anh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 44/2020/TLST-KDTM ngày 05 tháng 5 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2020/QĐXXST-KDTM ngày 27 tháng 7 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2020/QĐST-KDTM ngày 12 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

1. N đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam.

Địa chỉ: Số 35 Hàng V, phường Lý Thái T, quận Hoàn K, thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Đức T – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu T – Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam – Chi nhánh Đ Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:

- Ông Nguyễn Cảnh M - Chức vụ: Thành viên Tổ xử lý nợ xấu chuyên trách
- Ngân hàng Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam - Chi nhánh Đ Hà Nội;
- Ông Nguyễn Thanh T - Chức vụ: Cán bộ Quản lý khách hàng - Phòng Giao dịch Lộc H - Ngân hàng Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam - Chi nhánh Đ Hà Nội.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Sỹ N, sinh năm 1970.

Bà Dương Thị A, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Thôn Đại V, xã Liên H, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Anh Nguyễn Đức T1, sinh năm 1994.
- Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1991.
- Anh Nguyễn Đức T2, sinh năm 1999.
- Cháu Nguyễn Thảo D, sinh năm 2020 (Con anh T1, chị H, do anh T1, chị H làm đại diện theo pháp luật).

- Ông **Vũ Ngọc T3**, sinh năm 1960.
- Bà **Đỗ Thị H1**, sinh năm 1965.
- Chị **Vũ Thu T4**, sinh năm 1985.
- Chị **Vũ Thu H2**, sinh năm 1987.
- Anh **Vũ Văn T5**, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ: Thôn Đại V, xã Liên H, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

Có mặt: Đại diện ngân hàng; ông N.

Vắng mặt: Các đương sự còn lại.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các văn bản tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam trình bày:**

Ngày 27/06/2012 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam – Chi nhánh Đ Hà Nội và ông Nguyễn Sỹ N, bà Dương Thị A đã ký Hợp đồng tín dụng số 12.4300172.01.03 với nội dung chính như sau:

- Số tiền giải ngân cho vay là: **900.000.000 đồng** (*Bằng chữ: Chín trăm triệu đồng chẵn*).

- Hình thức giải ngân: Chuyển khoản.

- Mục đích vay: Mua gỗ H theo Hợp đồng mua bán gỗ ngày 20/06/2012 ký giữa hộ kinh doanh Ông Nguyễn Sỹ N và Hộ kinh doanh Ông Nguyễn Kiều A.

- Thời hạn vay 11 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

- Lãi suất áp dụng tại thời điểm vay là 14%/năm, áp dụng lãi suất thả nổi, điều chỉnh vào các ngày 01/01, 01/04, 01/07, 01/10 hàng năm trong suốt thời gian vay theo thông báo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam - Chi nhánh Đ Hà Nội. Trong trường hợp lãi suất cho vay kỳ tiếp theo không thay đổi so với kỳ gần nhất, thì lãi suất của kỳ gần nhất sẽ tiếp tục còn hiệu lực cho kỳ tiếp theo và Ngân hàng không phải làm thông báo cho khách hàng.

Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

- Lịch trả nợ vay:

+ Lịch trả nợ gốc:

Ngày, tháng, năm	Số tiền (VNĐ)
22/09/2012	50.000.000
22/12/2012	50.000.000
27/05/2013	800.000.000
Tổng	900.000.000

+ Lịch trả nợ lãi: Định kỳ vào ngày 22 hàng tháng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 12.4300172.01.03 ngày 27/06/2012: Toàn bộ quyền sử dụng 225,5m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số thửa số 62, tờ bản đồ 04 tại địa chỉ: Thôn Đại V, xã Liên H, huyện Đ, Thành phố Hà Nội, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 520403, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1701 QSDĐ/LH do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp mang tên chủ sử dụng là hộ gia đình ông Nguyễn Sỹ N theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 948/TC/2011 ngày 05/09/2011, đăng ký thế chấp ngày 08/9/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Chi nhánh huyện Đ.

Về việc định giá tài sản bảo đảm, Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và Phát triển Việt Nam đã tiến hành kiểm tra hiện trạng, hình thể và tứ cận thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không tiến hành đo đạc kích thước các cạnh chi tiết. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Sỹ N cũng không ghi các cạnh của thửa đất.

Thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Nguyễn Sỹ N và bà Dương Thị A gặp nhiều khó khăn trong việc thực hiện trả nợ gốc, lãi của khoản vay nên đã 03 lần đề nghị Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam - Chi nhánh chấp thuận điều chỉnh lại lịch trả nợ cho phù hợp với khả năng tài chính của mình. Để tạo điều kiện cho ông N và bà A có thể trả được nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng đã chấp thuận điều chỉnh lịch trả nợ cho ông N và bà A theo đề nghị như sau:

- Lần 1: Ngày 01/12/2012 điều chỉnh lịch trả toàn bộ nợ gốc còn lại với số tiền là 850.000.000 đồng vào ngày 27/05/2013.

- Lần 2: Ngày 01/02/2013 điều chỉnh lịch trả toàn bộ nợ gốc còn lại với số tiền là 850.000.000 đồng vào ngày 27/06/2013.

Điều chỉnh lãi vay phát sinh các tháng 02/2013, 03/2013, 04/2013, 05/2013 mỗi tháng trả 1.000.000 đồng, toàn bộ lãi vay còn lại trả vào ngày 27/06/2013 cùng với gốc.

- Lần 3: Ngày 27/06/2013 điều chỉnh lịch trả nợ như sau:

Năm	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng
2013	-	-	-	-	-
2014	5	5	5	5	20
2015	415	415	-	-	830

Nợ gốc được trả vào ngày 22 hàng tháng cuối mỗi quý

Kỳ gốc đầu trả vào ngày 22/03/2014

Kỳ gốc cuối trả vào quý II/2015 trước ngày 27/06/2015.

Nợ lãi phát sinh từ 27/06/2015 trả hàng quý với số tiền tối thiểu là 5.000.000 đồng/quý, số còn lại trả cùng nợ gốc của khoản vay vào thời điểm đáo hạn của khoản vay.

Khoản vay bắt đầu quá hạn lãi từ ngày 22/09/2013, khi đến hạn gốc ngày 22/03/2014 khách hàng không thanh toán được. Tính đến thời điểm hiện tại ông N

và bà A mới thanh toán được cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam tổng số tiền là 137.292.014 đồng gồm: 55.000.000 đồng nợ gốc và 82.292.014 đồng nợ lãi. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam đã nhiều lần gửi thông báo nhắc nợ, công văn yêu cầu trả nợ cũng như đến nhà làm việc, ông N và bà A cũng đã nhiều lần cam kết trả nợ, tuy nhiên đều không thực hiện.

Lãi suất vay trong hạn tại thời điểm hiện tại đang áp dụng là: 11,00 %/năm.

Lãi suất vay quá hạn tại thời điểm hiện tại đang áp dụng là: 16,5 %/năm.

Lãi suất điều chỉnh trong quá trình vay vốn:

Thời điểm	27/06/2012	01/10/2012	01/01/2015	01/04/2015
Lãi suất trong hạn (%/năm)	14,0	12,5	11,5	11,0
Lãi suất quá hạn (%/năm)	21,0	18,75	17,25	16,5

Tính đến ngày 28/8/2020 ông Nguyễn Sỹ N và bà Dương Thị A còn nợ ngân hàng các khoản cụ thể sau:

+ Nợ gốc: 845.000.000 đồng.

+ Nợ lãi trong hạn: 728.080.972 đồng.

+ Nợ lãi quá hạn: 277.082.083 đồng.

Tổng cộng: 1.850.163.055 đồng.

Nay ngân hàng đề nghị Tòa án:

- Buộc ông Nguyễn Sỹ N và bà Dương Thị A phải thanh toán ngay cho Ngân hàng tổng số tiền còn nợ đến hết ngày 28/8/2020 là 1.850.163.055 đồng.

- Buộc ông N và bà A phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán kể từ ngày 29/8/2020 theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc cho ngân hàng.

- Trường hợp ông N và bà A không trả hoặc trả không đầy đủ toàn bộ tiền nợ gốc và lãi còn nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp 948/TC/2011 ngày 05/09/2011 để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

- Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì ông N và bà A phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả số nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam.

Buộc ông N và bà A phải chịu tiền chi phí thẩm định tài sản là 7.000.000đ, không yêu cầu tính lãi trên số tiền này.

*** Bị đơn ông Nguyễn Sỹ N, bà Dương Thị A trình bày:**

Ngày 27/6/2012, ông bà có ký kết hợp đồng tín dụng số 12.4300172.01.03 với nội dung: ông bà vay của Ngân hàng số tiền 900.000.000 đồng. Thời hạn

vay, lãi suất và các điều khoản khác được ghi trong hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên tại Ngân hàng BIDV thì hộ gia đình ông đã thế chấp toàn bộ Quyền sử dụng 225,5m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 62, tờ bản đồ 04 tại địa chỉ: Thôn Đại V, xã Liên H, huyện Đ, Thành phố Hà Nội, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 520403, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1701 QSDĐ/LH do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp mang tên chủ sử dụng là hộ gia đình ông Nguyễn Sỹ N theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 948/TC/2011 ngày 05/09/2011, đăng ký thế chấp ngày 08/9/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Chi nhánh huyện Đ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông bà trả được tiền lãi cho ngân hàng 15 tháng kể từ ngày vay. Từ ngày 22/9/2013, do làm ăn gặp khó khăn nên ông bà không trả được tiền lãi. Tính đến ngày xét xử, ông bà mới trả được cho ngân hàng 55.000.000 đồng nợ gốc và 82.292.014 đồng tiền lãi. Ngân hàng đã nhiều lần đơn đốc yêu cầu trả nợ nhưng do kinh tế gặp khó khăn nên ông bà không trả được nợ theo cam kết với ngân hàng.

Nay ông, bà được thông báo việc Ngân hàng khởi kiện, ông bà xác định nghĩa vụ trả nợ thuộc về ông bà. Do làm ăn khó khăn nên ông bà đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện để ông trả nợ dần theo thứ tự tiền gốc trước, lãi suất. Về phương án, đề nghị ngân hàng trả dần nợ gốc trong năm 2020. Cụ thể: lần đầu vào ngày 15/6/2020 trả 300.000.000 đồng, lần hai ngày 30/9/2020 trả 200.000.000 đồng, lần 3 ngày 31/12/2020 trả nốt số tiền gốc còn lại là 345.000.000 đồng. Về tiền lãi, ông bà đề nghị ngân hàng giảm tiền lãi quá hạn vì hiện tại gia đình ông bà đang rất khó khăn, tiền lãi trong hạn xin được trả dần mỗi tháng 5.000.000đ.

Ông bà xác định thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình ông bà có 04 người gồm có hai vợ chồng ông bà và hai con là anh Nguyễn Đức T1, sinh năm 1994 và anh Nguyễn Đức T2, sinh năm 1999 đang ở. Hiện tại anh T2 đang lao động ở Nhật Bản, tuy nhiên ông bà không biết địa chỉ cụ thể của anh T2. Anh T2 có liên lạc về với gia đình qua mạng xã hội và cho biết không ở cố định một nơi mà tùy thuộc vào công việc. Anh T2 đi xuất khẩu lao động ở Nhật theo Hợp đồng lao động của công ty nào ông bà không biết.

Quá trình sử dụng nhà đất kể từ thời điểm thế chấp đến nay, hiện trạng không thay đổi gì. Vào năm 2006, gia đình ông bà và gia đình ông T3 ở liền kề có đổi một phần diện tích đất. Việc đổi đất các bên không tiến hành lập biên bản hay giấy tờ gì, chỉ trao đổi miệng giữa hai bên. Từ đó đến nay hai bên chưa tiến hành thủ tục gì để đính chính trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất đã đổi như trên. Diện tích đất đã đổi bao nhiêu ông bà không nắm rõ, kích thước áng chừng 2m×12m, là kích thước mặt tiền ông bà cất lại, đổi cho gia đình ông T3 làm ngõ đi, hiện tại ngõ nhà ông T3 có chiều rộng khoảng 4m. Bù vào đó, gia đình ông bà mở rộng diện tích phía sau để cho vuông đất, cụ thể bao nhiêu ông bà cũng không rõ. Vì vậy, khi Tòa án kiểm tra hiện trạng đó chính là hiện trạng chính xác mà gia đình ông bà đang sử dụng.

Tòa án yêu cầu ông bà cung cấp Hợp đồng đổi quyền sử dụng đất giữa gia đình ông bà với gia đình ông T3, ông bà khẳng định giữa hai gia đình chỉ tiến hành đổi quyền sử dụng đất bằng hợp đồng miệng, giao kết bằng lời nói. Ông bà không có ý kiến tranh chấp gì về việc đổi đất.

*** Lời khai của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan như sau:**

- Anh Nguyễn Đức T1 trình bày: Về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam với hộ gia đình của anh, do bố anh - ông N làm chủ hộ. Anh xác định có ký vào Hợp đồng thế chấp, còn việc sử dụng tiền vay như thế nào anh không được biết vì anh không cầm tiền và sử dụng tiền. Anh hoàn toàn nhất trí với các lời khai của bố mẹ anh là ông N, bà A tại Tòa án và không có ý kiến gì thêm.

- Bà Đỗ Thị H1 trình bày: Vào khoảng năm 2005, gia đình ông bà có thỏa thuận với ông N, bà A để đổi một phần quyền sử dụng đất. Nội dung: Ngõ đi nhà ông bà có kích thước chiều ngang khoảng 2m mặt giáp đường và 2,5m mặt giáp sân. Kích thước cụ thể như thế nào bà không biết chính xác và đề nghị căn cứ vào diện tích đo thực tế hiện trạng thẩm định tại chỗ. Thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình bà có 05 người là: ông Vũ Ngọc T3, sinh năm 1960; bà Đỗ Thị H1, sinh năm 1965; chị Vũ Thu T4, sinh năm 1985; chị Vũ Thu H2, sinh năm 1987; anh Vũ Văn T5, sinh năm 1989. Kể từ thời điểm đổi quyền sử dụng đất cho nhau, giữa hai gia đình không có tranh chấp gì về ranh giới. Việc đổi quyền sử dụng đất hai bên chỉ giao kết bằng lời nói, không lập thành văn bản và không có cán bộ địa phương chứng kiến. Các bên chưa đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về diện tích đất biến động. Lý do hai gia đình chưa đính chính vì là hàng xóm láng giềng tin tưởng lẫn nhau. Gia đình ông bà có nhu cầu mở rộng lối đi, gia đình ông N, bà A có nhu cầu mở rộng đất ra phía sau trước sân nhà ông bà để vuông đất. Hai bên chỉ thỏa thuận áng chừng về diện tích cân đối giữa hai bên chứ không đo đạc cụ thể. Ông N, bà A đã xây nhà trên diện tích đất đã đổi sang nhà ông bà; nhà ông bà cũng đã mở rộng lối đi trên diện tích đất đã đổi sang nhà ông N, bà A.

Nay Ngân hàng khởi kiện ông N, bà A ra Tòa án về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, bà H1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà H1 khẳng định không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

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

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử trong quá trình tiến hành tố tụng giải quyết vụ án đã tuân theo pháp luật, không vi phạm thủ tục tố tụng.

- Về tuân thủ pháp luật của đương sự: N đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng cố tình vắng mặt tại Tòa án gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án, khiến thời hạn chuẩn bị xét xử bị kéo dài.

- Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định của pháp luật, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt nam khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng mục đích sử dụng tiền mua bán, kinh doanh đồ gỗ nên xác định đây là tranh chấp về kinh doanh thương mại. Bị đơn cư trú tại địa bàn thôn Đại V, xã Liên H, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Vì vậy, Tòa án nhân huyện Đ, thành phố Hà Nội thụ lý là đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 1 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về thủ tục tố tụng đối với bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt: Quá trình tố tụng, bị đơn, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều đã được tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng không chấp hành pháp luật, không có lời khai, không có mặt tại Tòa án theo giấy triệu tập, riêng đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đức T2 đã xuất cảnh nhưng gia đình không biết anh ở đâu, không cung cấp được địa chỉ. Trường hợp này coi như người có nghĩa vụ cố tình giấu địa chỉ, Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng đều vắng mặt tại không có lý do. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự trên là đúng quy định của pháp luật.

Về tư cách tham gia tố tụng:

- Ngân hàng thương mại cổ phần Đ Việt Nam, người khởi kiện yêu cầu bảo vệ quyền lợi là nguyên đơn.

- Ông Nguyễn Sỹ N, bà Dương Thị A là người bị nguyên đơn khởi kiện là bị đơn.

- Anh Nguyễn Đức T1, anh Nguyễn Đức T2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan do tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của hộ gia đình ông Nguyễn Sỹ N. Chị Nguyễn Thị H, cháu Nguyễn Thảo D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do đang sinh sống trên thửa đất là tài sản thế chấp. Ông Vũ Ngọc T3, bà Đỗ Thị H1, chị Vũ Thu T4, chị Vũ Thu H2, anh Vũ Văn T5 đang sử dụng một phần của thửa đất thế chấp để làm lối đi. Việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của họ.

[2] Về tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng và yêu cầu đòi nợ theo Hợp đồng tín dụng của N đơn: Hợp đồng tín dụng số 12.4300172.01.03 ký ngày 27/06/2012 được ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Đ Việt Nam – Chi nhánh Đ Hà Nội ký kết hợp đồng tín dụng với ông Nguyễn Sỹ N, bà Dương Thị A được lập thành văn bản các bên đều tự nguyện ký tên, đóng dấu xác nhận nên hình thức hợp đồng là hợp pháp. Nội dung thỏa thuận cụ thể như nguyên đơn trình bày ở trên, bị đơn ông N, bà A xác nhận nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng (thể hiện tại các lời khai), các Bảng kê rút vốn vay này là một phần không thể thiếu của Hợp đồng tín dụng, cụ thể hóa nội dung thỏa thuận, xác lập quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết hợp đồng. Các đương sự thỏa thuận về toàn bộ các điều khoản

trong nội dung hợp đồng, tự nguyện ký kết, không bị lừa dối, ép buộc, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên xác định Hợp đồng tín dụng là hợp pháp.

Tại Điều 12 Hợp đồng tín dụng, các đương sự thỏa thuận bị đơn phải chịu các khoản phí, lệ phí phát sinh từ giải quyết tranh chấp hợp đồng. Xác định chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là khoản chi phí để giải quyết tranh chấp liên quan đến Hợp đồng tín dụng. N đơn là người tạm ứng chi phí nêu trên. Do vậy, chấp nhận yêu cầu đòi số tiền xem xét thẩm định của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả khoản chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 7.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Do vậy, bị đơn vi phạm nghĩa vụ, nguyên đơn có quyền đòi nợ gốc, nợ lãi, phí theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng là có căn cứ được chấp nhận. Bị đơn phải trả cho nguyên đơn các khoản tiền tính đến ngày 28/8/2020 như sau:

- + Nợ gốc: 845.000.000 đồng.
- + Nợ lãi trong hạn: 728.080.972 đồng.
- + Nợ lãi quá hạn: 277.082.083 đồng.
- + Chi phí xem xét thẩm định: 7.000.000 đồng
- Tổng cộng: 1.857.163.055 đồng.**

Kể từ ngày 29/8/2020, ông N và bà A còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc cho ngân hàng.

[3] Về tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam ủy quyền thường xuyên cho các Chi nhánh ký kết hợp đồng thế chấp với khách hàng cá nhân; Ông Nguyễn Sỹ N, bà Dương Thị A có đủ năng lực hành vi dân sự. Do vậy chủ thể ký kết hợp đồng là hợp pháp. Hợp đồng thế chấp được công chứng, số công chứng 948/2011/TC, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2011 tại trụ sở Văn phòng công chứng Đ và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật tại Điều 342 Bộ luật dân sự 2005 nên hợp đồng hợp pháp về hình thức. Việc thế chấp tuân thủ các quy định từ Điều 715 đến 721 Bộ luật dân sự 2005.

Các bên đã thống nhất và thỏa thuận về nội dung của Hợp đồng thế chấp. quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìà W 520403, số vào sổ cấp GCN: 1701.QSDĐ/LH do UBND huyện Đ cấp ngày 05/12/2003 (Điều 2 của Hợp đồng thế chấp). Trong hợp đồng thế chấp thể hiện, trường hợp bên thế chấp đầu tư vào tài sản thế chấp thì phần tài sản tăng thêm do đầu tư cũng thuộc tài sản thế chấp (Khoản 3 Điều 3 Hợp đồng thế chấp). Như vậy, các tài sản khác gắn liền trên đất sau khi ký kết Hợp đồng thế chấp đều là tài sản thế chấp. Nội dung, hình thức hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên hợp đồng thế chấp là hợp pháp.

Diện tích đất thực tế đo đạc được là 248,7m² và diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 225,5m². Nhận thấy: Có sự chênh lệch về diện tích sử dụng đất do hộ gia đình ông Nguyễn Sỹ N và hộ gia đình ông Vũ Ngọc T3 đổi quyền sử dụng đất cho nhau. Bản thân hộ gia đình ông T3 đang sử dụng một phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông N. Hộ gia đình ông N

cũng đang sử dụng một phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông T3. Việc đổi đất diễn ra năm 2004-2006, trước khi hộ gia đình ông N ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam. Tài sản gắn liền với đất hình thành trước khi ký Hợp đồng thế chấp.

Hiện trạng sử dụng đất như sau: Hộ gia đình ông T3 sử dụng phần đất đổi cho hộ gia đình ông N để làm lối đi. Hộ gia đình ông N đã xây dựng nhà trên phần đất đã đổi cho hộ gia đình ông T3.

Xử lý tài sản thế chấp: Xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên toàn bộ diện tích đất thế chấp 225,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Sỹ N. Phần tài sản được xây trên đất của hộ gia đình ông Vũ Ngọc T3 không liên quan đến vụ án này nên không giải quyết.

Trên phần đất hộ gia đình T3 đang sử dụng đã đổi cho ông N được sử dụng làm lối đi láng xi-măng, có 01 trụ cổng, 01 cánh cổng sắt. Đây là tài sản do gia đình ông T3 xây dựng. Việc xử lý tài sản tuân theo quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều 68 Nghị định 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm được sửa đổi bổ sung theo Nghị định số 11/2012/NĐ-CP. Nội dung điều luật quy định cụ thể như sau:

Khoản 1 Điều 68 nghị định 163/2006/NĐ-CP:

“1. Trong trường hợp không có thỏa thuận về phương thức xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì các tài sản này được bán đấu giá”

.....

4. Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất.”

Hộ gia đình ông T3 không có yêu cầu độc lập. Nếu hộ gia đình ông N và hộ gia đình ông T3 có tranh chấp với nhau về diện tích quyền sử dụng đất đã đổi và có tranh chấp về các công trình xây dựng trên đất thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác tại Tòa án có thẩm quyền.

[5] **Về án phí:** Yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận toàn bộ nên theo quy định tại Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016 quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án, bị đơn phải chịu án toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

[6] **Về quyền kháng cáo:** Các đương sự đều có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 342, 343, 344, 355, 471, 474, 715, 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 227, 228, 238, 271, 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ Khoản 1 và Khoản 4 Điều 68 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm được sửa đổi bổ sung theo Nghị định số 11/2012/NĐ-CP;

Căn cứ khoản 2 Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật Các Tổ chức tín dụng;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam đối với ông Nguyễn Sỹ N, bà Dương Thị A.

Buộc ông Nguyễn Sỹ N, bà Dương Thị A phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam tiền nợ gốc, lãi, phí theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 12.4300172.01.03 ký ngày 27/06/2012 tính đến ngày 28/8/2020 là:

+ Nợ gốc: 845.000.000 đồng.

+ Nợ lãi trong hạn: 728.080.972 đồng.

+ Nợ lãi quá hạn: 277.082.083 đồng.

+ Chi phí xem xét thẩm định: 7.000.000 đồng

Tổng cộng: 1.857.163.055 đồng.

Kể từ ngày 29/8/2020, ông N và bà A còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc cho ngân hàng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Nguyễn Sỹ N, bà Dương Thị A không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ các khoản nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng 225,5m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ 04 tại thôn Đại V, xã Liên H, huyện Đ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa W 520403, sổ vào sổ cấp GCN: 1701.QSDĐ/LH do UBND huyện Đ cấp ngày 05/12/2003 đứng tên hộ gia đình ông Nguyễn Sỹ N theo Hợp đồng thế chấp được công chứng, số công chứng 948/2011/TC, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2011 tại trụ sở Văn phòng công chứng Đ để thu toàn bộ tiền nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán toàn bộ nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam thì ông Nguyễn Sỹ N, bà Dương Thị A còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết các khoản nợ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Dành quyền khởi kiện cho hộ gia đình ông Vũ Ngọc T3 và hộ gia đình ông Nguyễn Sỹ N trong trường hợp các đương sự có tranh chấp với nhau về giao dịch đòi quyền sử dụng đất và tranh chấp về các công trình xây dựng trên phần đất đã đòi cho nhau bằng một vụ án dân sự khác.

2. Ông Nguyễn Sỹ N, bà Dương Thị A phải chịu án phí 67.714.891 (sáu mươi bảy triệu bảy trăm mười bốn nghìn tám trăm chín mốt) đồng để sung ngân sách Nhà nước.

H2 trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam số tiền án phí 32.116.000 đồng đã nộp theo biên lai số AA/2018/0016021 ngày 05/5/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

3. Án xử công khai sơ thẩm. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam, ông Nguyễn Sỹ N có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Dương Thị A, anh Nguyễn Đức T1, anh Nguyễn Đức T2, chị Nguyễn Thị H, ông Vũ Ngọc T3, bà Đỗ Thị H1, chị Vũ Thu T4, chị Vũ Thu H2, anh Vũ Văn T5 có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng;

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

Triệu Thúy Hà

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA