

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÔNG A
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: **63** /2021/KDTM-ST

Ngày 10/5/2021

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 A

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa :* **Ông Nguyễn Hồng Bách**

- *Các Hội thẩm nhân dân:* **Bà Hoàng Thị An**

Bà Hoàng Thị Hòa

- *Thư kí phiên tòa:* **Bà Hoàng Thu Thảo** – Thư kí Tòa án nhân dân huyện Đông A

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông A tham gia phiên tòa:* **Bà Nguyễn Thị Tám** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10/5/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông A xét xử công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 152/2020/TLST-KDTM ngày 28/10/2020 về tranh chấp “ Hợp đồng tín dụng ”, theo Quyết định đ- a vụ án ra xét xử số 21/2021 /QĐXXST ngày 22 tháng 03 năm 2021 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng A.

Địa chỉ: Số 02 phố Láng Hạ, P. Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Thành – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Xuân Long – Giám đốc Ngân hàng A – Chi nhánh Đông A.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng ông Nguyễn Thanh Hùng – Giám đốc Ngân hàng A – Chi nhánh Đông A - Phòng giao dịch Văn H. (Theo giấy ủy quyền số 01/UQ-NHNo.ĐA ngày 1/2/2021).

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Xuân Đ, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Thôn Thiết B, xã Văn H, huyện Đông A, Hà Nội.

(Xin xét xử vắng mặt)

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

- Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1966; (vắng mặt)

- Bà Đinh Thị Hồng T, sinh năm 1991;

(xin xét xử vắng mặt)

- Cháu Nguyễn Xuân Anh Q, sinh năm 2012;

- Cháu Nguyễn Xuân Gia B, sinh năm 2014;

- Châu Nguyễn Ngọc L, sinh năm 2016.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Quân, cháu Bảo, cháu Linh là ông Đ, Bà T.

Cùng có địa chỉ: Thôn Thiết B, xã Vân H, huyện Đông A, Hà Nội.

- Ông Đinh Hồng S, sinh năm 1964;

(xin xét xử vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1968;

(vắng mặt)

- Anh Đinh Văn S, sinh năm 2002;

(vắng mặt)

Cùng có cư trú tại: Thôn Kim T, xã Hương M, thị xã Từ S, Bắc Ninh.

- Chị Đinh Thị Khánh H, sinh năm 1996.

(vắng mặt)

Trú tại: Thôn Mai Động, xã Hương M, thị xã Từ S, Bắc Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 16/10/2020 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam và các lời khai của đại diện ủy quyền của Nguyên đơn nội dung vụ kiện nh- sau:

Ngày 14/03/2017, Ngân hàng A – Chi nhánh Đông A (gọi tắt là “Ngân hàng A Chi nhánh Đông A”) và Ông Nguyễn Xuân Đ ký Hợp đồng tín dụng 3140-LAV-201701375 với nội dung sau:

- Phương thức cho vay: theo Hạn mức tín dụng
- Mức dư nợ cao nhất: 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng)
- Mục đích sử dụng tiền vay: kinh doanh gỗ
- Phương thức áp dụng lãi suất: Lãi suất cho vay được điều chỉnh không vượt quá không quy định lãi suất cho vay của Ngân hàng A, phù hợp với quy định lãi suất cho vay của Ngân hàng A - Chi nhánh Đông A từng thời kỳ, được thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

- Lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng: 9%/năm
- Lãi suất nợ quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn đã thỏa thuận hoặc điều chỉnh trên dư nợ gốc quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả.

- Thời hạn của Hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng
- Kỳ hạn trả nợ thực hiện theo phụ lục kèm theo hoặc theo từng giấy nhận nợ

Ngày 25/01/2018 Ngân hàng A Chi nhánh Đông A và Ông Nguyễn Xuân Đ ký Phụ lục hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-201701375/PLHĐ 01 sửa đổi về tài sản bảo đảm và gia hạn nợ gốc, lãi cho Ông Nguyễn Xuân Đ. Thời hạn gia hạn trả nợ gốc của các khoản tiền gốc đã giải ngân là 25/12/2022.

* Tài sản bảo đảm cho khoản vay:

1/ Ngày 02/04/2015, Bà Đỗ Thị T đã dùng tài sản của mình thế chấp cho Ngân hàng A - Chi nhánh Đông A để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Xuân Đ bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 687/2015/HĐTC tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm.

Theo đó, tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Xuân Đ là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 162, tờ bản đồ số 2TB, diện tích 109 m² tại địa chỉ thôn Thiết B, xã Vân H, huyện Đông A, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 772804, Số vào sổ cấp GCN: 559.QĐUBND.2015/CH.0009.2015 do UBND huyện Đông A, thành phố Hà Nội cấp ngày 20/03/2015 mang tên bà Đỗ Thị T.

Ngày 07/04/2015, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đông A chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất nêu trên đã được đăng ký theo quy định của pháp luật.

2/ Ngày 07/03/2016, Hộ gia đình ông Đinh Hồng S và bà Nguyễn Thị G đã dùng tài sản của gia đình thế chấp cho Ngân hàng A - Chi nhánh Đông A để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Xuân Đ bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 480/2016/HĐTC tại Văn phòng Công chứng Công Thành, tỉnh Bắc Ninh.

Ngày 14/03/2017 Hộ gia đình ông Đinh Hồng S và bà Nguyễn Thị G và Ngân hàng A Chi nhánh Đông A ký Văn bản sửa đổi bổ sung HĐTC số công chứng 673/2017/VBSDBS về việc sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 480/2016/HĐTC ngày 07/03/2016.

Theo đó, tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Xuân Đ là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 59, diện tích 331 m² tại địa chỉ thôn Kim T, xã Hương M, thị xã Từ S, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 272779, Số vào sổ cấp GCN: CS07340 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 22/06/2015 mang tên hộ gia đình ông Đinh Hồng S và bà Nguyễn Thị G.

Ngày 07/03/2016 Văn phòng đăng ký đất đai Thị xã Từ S, tỉnh Bắc Ninh chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất nêu trên đã được đăng ký theo quy định của pháp luật.

Ngoài hai tài sản trên còn tài sản là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CA 653572 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP Hà Nội cấp ngày 16/06/2015 mang tên ông Nguyễn Đăng Tuấn căn cứ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 363/2015/HĐTC ngày 02/04/2015 tại Văn phòng công chứng Hà Anh. Tuy nhiên, ngày 10/11/2017 ngân hàng đã giải chấp tài sản nêu trên. Do đó, đến thời điểm hiện tại, tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của ông Nguyễn Xuân Đ còn lại 02 tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 687/2015/HĐTC ngày 02/04/2015 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 480/2016/HĐTC ngày 07/03/2016.

***Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng**

Sau khi ký hợp đồng tín dụng phía Ngân hàng A - Chi nhánh Đông A đã giải ngân cho ông Nguyễn Xuân Đ.

Tổng dư nợ gốc và lãi của Ông Nguyễn Xuân Đ tạm tính đến ngày 13/04/2021 tại Ngân hàng A là 7.102.505.000 đồng. Trong đó:

– Số nợ gốc: 5.460.000.000 đồng

- Số nợ lãi: 1.642.505.000 đồng (Số nợ lãi trong hạn: 1.642.505.000 đồng, nợ quá hạn: 0 đồng)

*** Những nội dung Ngân hàng yêu cầu giải quyết:**

1. Buộc Ông Nguyễn Xuân Đ phải trả cho Ngân hàng A số tiền tạm tính đến ngày 13/04/2021 là 7.102.505.000 đồng. Trong đó:

- Số nợ gốc: 5.460.000.000 đồng
- Số nợ lãi: 1.642.505.000 đồng (Số nợ lãi trong hạn: 1.642.505.000 đồng; lãi quá hạn: 0 đồng)

2. Buộc Ông Nguyễn Xuân Đ phải trả các khoản tiền lãi, phí phát sinh còn chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3. Trong trường hợp Ông Nguyễn Xuân Đ không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi, phí phát sinh thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 687/2015/HĐTC ngày 02/04/2015 tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm và Hợp đồng thế chấp số công chứng 480/2016/HĐTC ngày 07/03/2016 kèm theo văn bản sửa đổi bổ sung hợp số 673/2017/VBSĐBS ngày 14/03/2017 tại văn phòng công chứng Công Thành, tỉnh Bắc Ninh để trả nợ Ngân hàng.

4. Trong trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết khoản nợ và lãi, phí phát sinh thì Ông Nguyễn Xuân Đ vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng.

*** Bị đơn ông Nguyễn Xuân Đ trình bày:**

Ngày 14/3/2017, ông và Ngân hàng A - Chi nhánh Đông A đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-210701375. Ngày 25/1/2018 hai bên đã ký kết phụ lục Hợp đồng số 3140-LAV-201701375/PLHD01 điều chỉnh hợp đồng vay ngày 14/3/2017. Các nội dung điều khoản trong hai văn bản trên đều đúng với nội dung hai bên ký kết. Ông xác nhận chữ ký Điện trong hai hợp đồng là do ông ký.

Để đảm bảo cho khoản vay, mẹ ông là bà Đỗ Thị T đã dùng thửa đất số 162, tờ bản số 2TB địa chỉ: Thiết B, Vân H, Đông A, Hà Nội để đảm bảo cho số tiền vay gốc 3.000.000.000 đồng. Ông Đinh Hồng S và bà Nguyễn Thị G là bố mẹ vợ của ông dùng thửa đất số 133, tờ bản đồ 59 tại Kim T, Hương M, Từ S, Bắc Ninh để đảm bảo cho khoản vay gốc 2.480.000.000 đồng.

Ông đã nhận đủ số tiền vay 8.000.000.000 đồng và đã trả được một phần tiền gốc, nay còn 5.460.000.000 đồng. Với số tiền lãi Ngân hàng đưa ra cho đến ngày 12/10/2020 anh không có ý kiến gì.

Quan điểm của Ông về việc giải quyết nợ là do kinh tế khó khăn, làm ăn thua lỗ nên không có khả năng trả nợ. Ông không nắm chắc nên không hứa hẹn gì về khả năng trả nợ với ngân hàng. Nếu ngân hàng đồng ý để cho Ông vài năm nữa thì Ông trả dần cho ngân hàng. Đã có tài sản thế chấp vào ngân hàng rồi nên ngân hàng làm như thế nào thì ông đồng ý.

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

*** Bà Đinh Thị Hồng T trình bày:** Bà T đồng ý với lời trình của anh Điện và không bổ sung gì thêm.

*** Ông Đinh Hồng S trình bày:**

Ngày 07/3/2016, ông và bà Nguyễn Thị G, chị Đinh Thị Khánh H, anh Đinh Văn S có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng A chi

nhánh Đông A. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa số 133, tờ bản đồ 59 tại Kim T, Hương M, Từ S, Bắc Ninh, diện tích 331m² đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bảo lãnh cho khoản vay của ông Nguyễn Xuân Đ là con rể của ông. Ông xác nhận chữ ký tại các trang là của ông. Các nội dung nêu trong hợp đồng là đúng. Tài sản trên đất gồm có 01 nhà cấp 4 trước là mái ngói nay đã thay tôn, 01 nhà bếp xây gạch mái ngói, sân lát gạch, nhà khung sắt lợp tôn là các tài sản có trước khi thế chấp và đều là tài sản thế chấp.

Nay Ngân hàng yêu cầu ông Đ trả tiền cho khoản vay, ông có ý kiến: Nếu anh Điệp, chị Thúy không thanh toán được cho ngân hàng thì ông đồng ý bàn giao tài sản cho ngân hàng phát mại theo quy định của pháp luật để thanh toán khoản vay gia đình ông đã bảo lãnh.

Do điều kiện công việc và sức khỏe, ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông trong các buổi làm việc.

Vợ, các con ông Sáu tham gia thế chấp không có ý kiến.

Bà Nguyễn Thị T không có ý kiến.

Tại phiên tòa :

Bị đơn đã có đơn xin xét xử vắng mặt, không có mặt tại phiên tòa;

Ông Đinh Hồng S và bà Đinh Thị Hồng T có đơn xin xét xử vắng mặt, vắng mặt tại phiên tòa.

Bà Nguyễn Thị T vắng mặt tại phiên tòa

Bà Nguyễn Thị G, chị Đinh Thị Khánh H, anh Đinh Văn S không có mặt tại phiên tòa nên không có ý kiến trình bày.

Đại diện Ngân hàng A phát biểu ý kiến:

Ngân hàng A chưa bán khoản nợ cho Công ty VAMC.

Về số tiền nợ gốc và nợ lãi:

Tính đến ngày 10/5/2021 khoản vay của ông Nguyễn Xuân Đ vẫn chưa hết hạn trả gốc nhưng do ông Đ vi phạm nghĩa vụ trả nợ lãi nên Ngân hàng yêu cầu ông Đ phải thanh toán trả toàn bộ nợ.

Số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến 10/5/2021 là:

- Số tiền nợ gốc: 5.460.000.000 đồng
- Số tiền nợ lãi trong hạn: 1.679.360.000 đồng
- Tổng cộng: 7.139.360.000 đồng

Ngoài ra ông Đ còn tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi tính theo mức lãi suất trong hạn đối với khoản tiền gốc chưa trả.

Trường hợp đến ngày 25/12/2022 ông Đ chưa thanh toán hết tiền gốc thì phải chịu mức lãi suất quá hạn = 150% lãi suất trong hạn (9%) trên số tiền gốc chưa trả.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Đ không thanh toán khoản tiền còn nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền làm đơn đề nghị cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên phát mại đối với các tài sản thế chấp

Phát biểu của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông A:

-Tòa án xác định tranh chấp hợp đồng tín dụng là đúng pháp luật.

-Thụ lý giải quyết đảm bảo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thẩm phán xác định đúng và đầy đủ người tham gia tố tụng. Chấp hành các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về thu thập tài liệu chứng cứ, tổ chức phiên họp giao nộp tiếp cận công khai, chứng cứ. Hội đồng xét xử đúng thành phần đúng trình tự theo quy định của pháp luật.

-Về phía đương sự trong vụ án:

+Nguyên đơn, Bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

+Bà T, bà Gấm, bà Huyền, ông Sang chấp hành chưa tốt dẫn đến để thời gian chuẩn bị xét xử bị kéo dài.

Ý kiến về nội dung giải quyết vụ án:

Qua các tài liệu chứng cứ đã được thu thập, được thẩm tra tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông A thấy Hợp đồng tín dụng kí kết giữa hai bên đảm bảo đúng quy định của pháp luật, Mức lãi suất nêu trong hợp đồng đúng với quy định của pháp luật. Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông A thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối với ông Nguyễn Xuân Đ về số tiền nợ gốc và tiền nợ lãi trong hạn là có căn cứ.

Việc thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay đã được đăng kí tại Văn phòng đăng kí đất đai có thẩm quyền nên hợp đồng thế chấp tài sản có hiệu lực chấp nhận đề nghị của Ngân hàng về xử lý tài sản đảm bảo.

Ông Đ phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm trên số tiền phải trả.

Hoàn trả Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về án phí áp dụng Nghị quyết số 326 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí lệ phí Tòa án để giải quyết phần án phí mà đương sự phải chịu.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ thỏa thuận của các đương sự, kết quả tranh luận tại phiên tòa.

TÒA ÁN NHẬN ĐỊNH:

[1]. Về tố tụng:

Theo đơn khởi kiện và theo Hợp đồng tín dụng đã kí kết, ông Nguyễn Xuân Đ cư trú tại thôn Thiết B, Vân H, Đông A, Hà Nội.

Tòa án nhân dân huyện Đông A thụ lý vụ kiện ngày 28/10/2020

Ngân hàng A chưa bán khoản nợ cho Công ty VAMC.

Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Đông A giải quyết tranh chấp Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng A với ông Nguyễn Xuân Đ là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông Đ, ông Sáu, bà T, có đơn xin giải quyết vắng mặt, bà T, bà Gấm, bà Huyền, ông Sang đã được triệu tập hợp lên đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu của Nguyên đơn

2.1. Xem xét tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp:

2.1.1 Hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-201701375 ngày 14/3/2017

Ngân hàng A Chi nhánh Đông A do ông Nguyễn Hữu Hòa - giám đốc đại diện tham gia kí kết theo quyết định ủy quyền số 509/QĐ-HĐTV/NHNoĐA ngày 19/6/2014 của Chủ tịch Hội đồng thành viên Ngân hàng A về việc ủy quyền thực hiện nhiệm vụ quyền hạn của người đại diện theo pháp luật.

Do vậy, phía đại diện của Ngân hàng (bên cho vay) kí kết hợp đồng đã có văn bản ủy quyền hợp pháp.

Mục đích hợp đồng tín dụng phù hợp với ngành nghề đã đăng kí kinh doanh của Ngân hàng nên Hợp đồng tín dụng phù hợp với quy định của pháp luật và hợp pháp về hình thức và nội dung.

- Về nội dung yêu cầu trả tiền:

Ngân hàng yêu cầu Bị đơn trả tiền như sau:

- Số tiền nợ gốc: 5.460.000.000 đồng

- Số tiền lãi trong hạn : 1.679.360.000 đồng

Tổng: 7.139.360.000 đồng

(tiền lãi tính theo theo mức lãi suất 9%/năm trên các khoản đã giải ngân)

Xem xét về lãi suất áp dụng

Theo Điều 3 Hợp đồng tín dụng về lãi suất cho vay:

Mức lãi suất 9 % / năm tại thời vay vốn.

Lãi suất cho vay được điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng nhà nước Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông Thôn theo thông báo của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển Nông thôn Đông A theo từng thời kỳ.

Theo Điều 1 Thông tư 12/2010 ngày 14.4.2010 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thỏa thuận quy định “ Tổ chức tín dụng thực hiện cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thỏa thuận đối với khách hàng nhằm đáp ứng nhu cầu vốn của dự án, phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đầu tư phát triển và đời sống có hiệu quả”. Do vậy, thỏa thuận về mức lãi suất trong hợp đồng tín dụng và đã được kí kết giữa hai bên phù hợp với quy định của pháp luật về lãi suất.

Về số tiền lãi phía do Ngân hàng A đưa ra theo mức lãi suất 9% / năm.

Xét thấy quá trình vay vốn cho đến nay, phía Ngân hàng A không có thông báo thay đổi lãi suất cho vay gửi ông Nguyễn Xuân Đ nên mức lãi suất 9% phía Ngân hàng áp dụng là có căn cứ, được chấp nhận.

Do đó tiền gốc, tiền lãi phía Ngân hàng đưa yêu cầu ông Đ phải trả là có căn cứ, được chấp nhận.

2.1.2 Hợp đồng thế chấp số 687/2015/HĐTC ngày 02/04/2015 tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm- Thành phố Hà Nội; Hợp đồng thế chấp số công chứng 480/2016/HĐTC ngày 07/03/2016 kèm theo văn bản sửa đổi bổ sung hợp số 673/2017/VBSĐBS ngày 14/03/2017

- Đại diện Ngân hàng kí nhận thế chấp là ông Nguyễn Hữu Hòa, Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng A. Ông Hòa tham gia ký hợp đồng thế chấp phù hợp với phạm vi ủy quyền theo Quyết định ủy quyền số 509/QĐ-HĐTV/NHNoĐA ngày 19/6/2014 của Chủ tịch Hội đồng thành viên Ngân hàng A ủy quyền thực hiện nhiệm vụ quyền hạn của người đại diện theo pháp luật.

Người thế chấp có đủ năng lực pháp luật dân sự, các tài sản thế chấp có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp và không có tranh chấp tại thời điểm thế chấp

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba kí và được Văn phòng công chứng nơi có tài sản thế chấp chứng thực là phù hợp với quy định của Luật công chứng.

Ngày 07/04/2015, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đông A xác nhận việc đăng kí thế chấp bằng quyền sử dụng thửa đất số 162, tờ bản đồ số 2TB,

diện tích 109 m² tại địa chỉ thôn Thiết B, xã Vân H, Huyện Đông A, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 772804, Số vào sổ cấp GCN: 559.QĐUBND.2015/CH.0009.2015 do UBND huyện Đông A, thành phố Hà Nội cấp ngày 20/03/2015 mang tên bà Đỗ Thị T.

Ngày 07/03/2016 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bắc Ninh - Chi nhánh thị xã Từ S đã xác nhận việc đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất thửa đất số 133, tờ bản đồ số 59, diện tích 331 m² tại địa chỉ thôn Kim T, xã Hương M, thị xã Từ S, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 272779, Số vào sổ cấp GCN: CS07340 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 22/06/2015 mang tên hộ gia đình ông Đinh Hồng S và bà Nguyễn Thị G.

02 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác đối với thửa đất số 162, tờ bản đồ số 2TB, diện tích 109 m² tại địa chỉ thôn Thiết B, xã Vân H, Huyện Đông A, Thành phố Hà Nội số công chứng 687/2015/HĐTC ngày 02/04/2015 tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm và Hợp đồng thế chấp số công chứng 480/2016/HĐTC ngày 07/03/2016 kèm theo văn bản sửa đổi bổ sung hợp số 673/2017/VBSĐBS ngày 14/03/2017 tại Văn phòng công chứng Công Thành, tỉnh Bắc Ninh đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 59, diện tích 331 m² tại địa chỉ thôn Kim T, xã Hương M, thị xã Từ S, tỉnh Bắc Ninh có hiệu lực pháp luật.

Các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác đều ghi:

Tại điểm 2.3 Điều 2 Hợp đồng thế chấp số 687/2015/HĐTC ngày 02/04/2015 tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm- Thành phố Hà Nội: Nghĩa vụ được đảm bảo:

Bên B tự nguyện đem tài sản nêu trên(kể cả các khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó – nếu có) thế chấp cho bên A để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bên C tại các Hợp đồng cấp tín dụng được ký giữa bên A và bên C.... trong đó số tiền nợ gốc là 3000.000.000 đồng.

“Điểm 2.5 Thời hạn thế chấp Cho tất cả các Hợp đồng tín dụng và đến khi khách hàng không còn nợ Ngân hàng.

Điểm 7.3.Điều 7 Tài sản gắn liền với đất:

Hiện tại trên đất có 1 nhà ở 02 tầng diện tích xây dựng 150 m² xây dựng trên 109 m² nêu tại khoản 1- Điều 1.. hiện chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng nhận quyền sở hữu cũng là tài sản gắn liền với đất, tuy nhiên tại thời điểm ký hợp đồng này hai bên thống nhất không định giá tài sản gắn liền với đất nêu trên. Các bên cam đoan tài sản này sẽ bị xử lý theo điều 4 của Hợp đồng này nếu bên B không có khả năng trả nợ cho bên A...”

Tại Điều 1 văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 480/2016/HĐTC ngày 7/3/2016 ghi: Bên thế chấp tự nguyện đem tài sản nêu trên(kể cả các khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó (nếu có) thế chấp cho bên nhận thế chấp(Bên Ngân hàng) để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bên vay vốn tại các hợp đồng cấp tín dụng đã được ký giữa bên nhận thế chấp (Bên Ngân hàng) và Bên vay vốn (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan – nếu có)

Thời hạn thế chấp: Cho các hợp đồng tín ký giữa bên nhận thế chấp (Bên Ngân hàng) và Bên vay vốn cho đến khi bên vay vốn hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với bên nhận thế chấp...”

Các khoản tiền bảo hiểm (nếu có) toàn bộ vật phụ, cây trồng, trang thiết bị kèm theo phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với tài sản cũng thuộc tài sản theo Hợp đồng này rừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Như vậy các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên có giá trị pháp lý, các thửa đất được sử dụng để thế chấp cho Ngân hàng A nêu trên được chấp nhận là tài sản đảm bảo cho khoản vay của ông Nguyễn Xuân Đ tại Ngân hàng A.

Do vậy các khoản vay của ông Đ tại Ngân hàng A theo Hợp đồng tín dụng 3140-LAV-201701375 ngày 14/3/2017 được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ ba đã ký kết Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng đã nêu ở trên.

Trường hợp ông Nguyễn Xuân Đ không trả được nợ thì Ngân hàng A có quyền làm đơn đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản thế chấp theo như Hợp đồng thế chấp các bên đã ký kết.

Tuy nhiên, đối với tài sản thế chấp là thửa đất số thửa đất số 162, tờ bản đồ số 2TB, diện tích 109 m² tại địa chỉ thôn Thiết B, xã Vân H, Huyện Đông A, Thành phố Hà Nội.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/1/2021 đối với tài sản thế chấp đứng tên bà Đỗ Thị T có các tài sản trên đất gồm:

- *1 nhà ở 2 tầng xây năm 1992

- *Nhà tạm lợp mái ngói đã cũ bên cạnh nhà 2 tầng(cả nhà vệ sinh)

- *Sân lát gạch đỏ 10cmx10cm

- *Cổng sắt, trụ cổng, tường bao phía Đông Bắc.

Các tài sản khác ngoài nhà ở 2 tầng không được thể hiện là tài sản gắn liền với đất là đối tượng thế chấp nên cần phải xem xét và xử lý như sau:

Khi kê biên phát mại cho phát mại toàn bộ tài sản gắn liền với đất nhưng thanh toán lại giá trị tài sản gắn liền với đất (trừ nhà ở 2 tầng) cho bà Đỗ Thị T.

Những người hiện đang sinh sống tại nhà đất trên có nghĩa vụ bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng A – Chi nhánh Đông A trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp.

Người tham gia thế chấp, những người đang quản lý và sử dụng tài sản đang thế chấp phải có nghĩa vụ thực hiện bàn giao tài sản thế chấp khi có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

[3] Về án phí:

Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm trên số tiền phải trả cho Ngân hàng A.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4]. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 35, Điều 235, Điều 244, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 305, khoản 1 Điều 318, Điều 324, khoản 1 Điều 342; Điều 343, Điều 351, Điều 355, Điều Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 463, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Án lệ số 08 /2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 1997 (đã được sửa đổi bổ sung năm 2004)

Quyết định số 1627/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.

Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14.4.2010 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam.

Điều 8 Thông tư số 14 ngày 29.9.2017 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam Quy định về phương pháp tính lãi trong hoạt động nhận tiền gửi, cấp tín dụng giữa tổ chức tín dụng với khách hàng.

Văn bản số 1335/NHNN - CSTT ngày 22.2.2010 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn về phạt chậm trả đối với trường hợp nợ quá hạn

Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn ,giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi tiền cho vay của Ngân hàng A đối với ông Nguyễn Xuân Đ, cụ thể:

Tính đến ngày 10/5/2021 ông Nguyễn Xuân Đ còn nợ Ngân hàng A tiền gốc vay chưa trả, nợ lãi trong hạn chưa trả:

Nợ gốc : 5.460.000.000 đồng (1)

Tiền lãi trong hạn: 1.679.360.000 đồng (2)

Tổng cộng (1) + (2) : **7.139.360.000 đồng**

Buộc Ông Nguyễn Xuân Đ phải trả số tiền 7.139.360.000 đồng cho Ngân hàng A.

Kể từ ngày 10/5/2021 (ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm) đến hết ngày 25/12/2022 ông Nguyễn Xuân Đ còn phải trả thêm một khoản tiền được tính theo mức lãi suất tính theo mức lãi suất trong hạn 9 %/ năm của số tiền nợ gốc còn chưa thanh toán.(Mức lãi suất trong hạn có thể thay đổi theo thông báo của Ngân hàng A như Điều 3 Hợp đồng tín dụng đã nêu)

Trường hợp đến hết 25/12/2022 ông Nguyễn Xuân Đ còn chưa thanh toán hết số tiền nợ gốc thì còn phải trả thêm một khoản tiền được tính theo mức lãi suất quá hạn 150% (của mức lãi suất trong hạn 9 %/ năm) trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán.(Mức lãi suất trong hạn có thể thay đổi theo thông báo của Ngân hàng A như Điều 3 Hợp đồng tín dụng đã nêu.)

Trường hợp ông Nguyễn Xuân Đ không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Quyết định tại Bản án thì Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam có quyền làm đơn đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản thế chấp gồm:

1/ Thừa đất số 162, tờ bản đồ số 2TB, diện tích 109 m² tại địa chỉ thôn Thiết B, xã Vân H, Huyện Đông A, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 772804, Sổ vào sổ cấp GCN: 559.QĐUBND.2015/CH.0009.2015 do UBND huyện Đông A, thành phố Hà Nội cấp ngày 20/03/2015 mang tên bà Đỗ Thị T và các tài sản gắn liền với đất đã ghi trong Hợp đồng thế chấp.

2/ Thừa đất số 133, tờ bản đồ số 59, diện tích 331 m² tại địa chỉ thôn Kim T, xã Hương M, thị xã Từ S, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 272779, Sổ vào sổ cấp GCN: CS07340 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 22/06/2015 mang tên hộ gia đình ông Đinh Hồng S và bà Nguyễn Thị G và các tài sản gắn liền với đất.

Sau khi phát mại thừa đất số 162, tờ bản đồ số 2TB, diện tích 109 m² tại địa chỉ thôn Thiết B, xã Vân H, Huyện Đông A, Thành phố Hà Nội cùng tài sản gắn liền với đất, bà Đỗ Thị T được thanh toán trả lại giá trị tài sản của các tài sản không nằm trong tài sản thế chấp đã nêu tại điểm 7.3 Điều 7 Hợp đồng thế chấp số 687/2015/HĐTC ngày 02/04/2015.

Nếu số tiền phát mại tài sản thu được từ việc phát mại thừa đất số 162, tờ bản đồ số 2TB, diện tích 109 m² tại địa chỉ thôn Thiết B, xã Vân H, Huyện Đông A, Thành phố Hà Nội (sau khi đã trừ đi giá trị tài sản phải thanh toán cho bà T) còn thừa sau khi thanh toán theo phạm vi bảo đảm của Hợp đồng thế chấp mà tài sản này đảm bảo thì thanh toán trả phần tiền thừa cho bà Đỗ Thị T, sinh năm 1966.

Nếu số tiền phát mại tài sản thu được từ việc phát mại thừa đất số 133, tờ bản đồ số 59, diện tích 331 m² tại địa chỉ thôn Kim T, xã Hương M, thị xã Từ S, tỉnh Bắc Ninh và tài sản gắn liền với đất còn thừa sau khi thanh toán theo phạm vi bảo đảm của Hợp đồng thế chấp thì trả lại cho Ông Đinh Hồng S, sinh năm 1964; Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1968; Anh Đinh Văn S, sinh năm 2002; Chị Đinh Thị Khánh H, sinh năm 1996

Nếu số tiền phát mại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thừa đất số 133, tờ bản đồ số 59, diện tích 331 m² tại địa chỉ thôn Kim T, xã Hương M, thị xã Từ S, tỉnh Bắc Ninh) còn chưa đủ thanh toán theo phạm vi bảo đảm của Hợp đồng thế chấp; số tiền phát mại thừa đất số 162, tờ bản đồ số 2TB, diện tích 109 m² tại địa chỉ thôn Thiết B, xã Vân H, Huyện Đông A, Thành phố Hà Nội (sau khi đã trừ đi giá trị tài sản phải thanh toán cho bà T) còn chưa đủ thanh toán theo phạm vi bảo đảm của Hợp đồng thế chấp thì ông Nguyễn Xuân Đ phải tiếp tục phải thanh toán số tiền còn thiếu trong phạm vi nghĩa vụ trả nợ của mình cho đến khi trả xong.

Về án phí:

Ông Nguyễn Xuân Đ phải chịu **115.139.360** đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng A số tiền **57.426.000** đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2018/0017903 ngày 28/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông A.

Quyền kháng cáo:

Các đ-ơng 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 hạn 15 ngày kể từ

ngày đ- ọc tổng đạt Bản án hoặc kể từ ngày Bản án niêm yết theo quy định của pháp luật.

Tr- ờng hợp bản án đ- ọc thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, ng- ời đ- ọc 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 c- ưỡng chế thi hành theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án đ- ọc thi hành theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

☐n xử công khai sơ thẩm.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Đông A.
- Những người tham gia tố tụng
- Lưu hồ sơ.

Thẩm phán

Nguyễn Hồng Bách