

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

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

Bản án số 94/2020/KDTM-ST

Ngày: 03/9/2020

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:** Ông Nguyễn Hữu Đệ; Bà Nguyễn Thị Mai;
- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trương Thị Hà – Thư ký Tòa án nhân dân huyện

Đông A.

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

Ngày 03 tháng 9 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông A xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 43/2020/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 42/2020/QĐXXST-KDTM ngày 10 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam.**

Trụ sở: 35 Hàng V, phường Lý Thái T, quận Hoàn K, Hà Nội.

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 Nguyễn Hữu T – Giám đốc Ngân hàng Đ – Chi nhánh Đông Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Trọng Q; ông Phạm Quốc H – Phòng khách hàng 5 - Ngân hàng Đ - Chi nhánh Đông Hà Nội.

**Bị đơn: Ông Ngô Xuân T – sinh năm 1971.**

Trú tại: Thôn Đại V, xã Liên H, huyện Đông A, Thành phố Hà Nội.

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

- Bà **Nguyễn Thị T1** – sinh năm 1977
- Cháu **Ngô Đức H** – sinh năm 2004.
- Cháu **Ngô Thanh T3** – sinh năm 2010.

Đều trú tại: Thôn Đại V, xã Liên H, huyện Đông A, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của cháu H và cháu T3: Ông Ngô Xuân T và bà Nguyễn Thị T1 (là bố mẹ đẻ).

Có mặt: Đại diện ngân hàng, ông T;  
Vắng mặt các đương sự còn lại;

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

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

Ngày 04/02/2013 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam (Đ) và ông Ngô Xuân T đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 13.160240.01.03 với những nội dung cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).
- Thời hạn vay: 11 tháng kể từ ngày hợp đồng tín dụng có hiệu lực.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh.
- Lãi suất vay: 12,5%/năm cho tháng đầu tiên. Lãi suất điều chỉnh kỳ tiếp theo: Theo thông báo của ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh.
- Lãi suất quá hạn: Bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn.
- Trả nợ gốc: Trả vào vào ngày 04/01/2014.
- Trả nợ lãi: Mỗi 01 tháng/lần vào ngày 22 hàng tháng, kỳ trả lãi đầu tiên là ngày 22/02/2013.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 3 diện tích 208m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn Đại V, xã Liên H, huyện Đông A, Thành phố Hà Nội, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 914076, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số 1213.QĐUBND.2012.CH.00091.2012 ngày 16/5/2012 mang tên chủ sử dụng là ông Ngô Xuân T theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 90/TC/2013 ngày 25/01/2013.

Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất ngày 01/2/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đông A.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông T mới trả được cho ngân hàng 42.752.944 lãi trong hạn, chưa trả bất kỳ khoản nợ gốc nào. Do ông T vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản vay sang nợ quá hạn từ ngày 04/01/2014 đến nay. T1 đến ngày 02/9/2020, ông T còn nợ ngân hàng Đ các khoản cụ thể sau đây:

+ Nợ gốc	: 500.000.000 đồng.
+ Nợ lãi trong hạn	: 365.750.000 đồng.
+ Nợ lãi quá hạn	: 177.333.333 đồng.
<b>Tổng cộng</b>	<b>: 1.043.083.333 đồng.</b>

Kể từ ngày 03/9/2020 ông T còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ tiền nợ gốc.

- Về án phí: Ông T phải chịu cả theo quy định của pháp luật.
- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Theo thỏa thuận tại Khoản 14 Điều 8 Hợp đồng tín dụng, ông T phải trả nguyên đơn số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 7.000.000 đồng.

Trường hợp bị đơn không trả nợ hoặc trả nợ, nguyên đơn yêu cầu xử lý toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại thôn Đại V, xã Liên H, huyện Đông A, Thành phố Hà Nội, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 914076, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số 1213.QĐUBND.2012.CH.00091.2012 ngày 16/5/2012 mang tên chủ sử dụng là ông Ngô Xuân T để thu hồi nợ.

Số tiền thu được từ xử lý tài sản thế chấp vẫn không đủ để trả nợ, ông Ngô Xuân T tiếp tục phải trả nốt nguyên đơn cho đến khi hết nợ.

**\* Bị đơn ông Ngô Xuân T trình bày:**

Ông đã ký Hợp đồng tín dụng số 13.160240.01.03 ngày 04/02/2013 với Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam để vay ngân hàng Đ tổng số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Về nội dung của hợp đồng tín dụng thời gian trả nợ, tính tiền nợ gốc và nợ lãi đúng như người đại diện theo ủy quyền của ngân hàng đã trình bày ở trên. Ông không có ý kiến bổ sung gì khác. Ông xác định chữ ký bên vay trong hợp đồng là chữ viết và chữ ký của ông.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông đã ký kết các hợp đồng thế chấp tài sản Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 90/TC/2013 ngày 25/01/2013 để thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 3 diện tích 208m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn Đại V, xã Liên H, huyện Đông A, Thành phố Hà Nội, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 914076, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số 1213.QĐUBND.2012.CH.00091.2012 ngày 16/5/2012 mang tên chủ sử dụng là ông Ngô Xuân T.

Ông nhận đã nhận đủ số tiền vay 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) từ ngân hàng Đ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, do làm ăn gặp khó khăn nên ông đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ với ngân hàng, mới trả được một phần tiền lãi, chưa trả được tiền nợ gốc và lãi dẫn đến khoản vay bị chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 04/01/2014.

Ông xác nhận nợ gốc lãi đúng như nguyên đơn yêu cầu. Do việc làm ăn kinh doanh gặp nhiều khó khăn nên ông chưa trả ngay được toàn bộ số tiền còn nợ nêu trên cho ngân hàng. Ông T xin trả nợ gốc, đề nghị Ngân hàng miễn toàn bộ tiền lãi phát sinh vì hiện nay gia đình ông đang gặp khó khăn không thể trả được. Nếu ngân hàng không đồng ý với phương án trên thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Về án phí: ông Chấp hành về án phí theo quy định của pháp luật.

**\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Bà T1 nhất trí hoàn toàn với lời trình bày của ông Ngô Xuân T.

**\* 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: Nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn không chấp hành đúng quy định của pháp luật; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chấp hành quy định của pháp luật tố tụng dân sự hạn chế.

- 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 Đông A, thành phố Hà Nội. Vì vậy, Tòa án nhân huyện Đông A, thành phố Hà Nội thụ lý là đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 1 Điều 30, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về thủ tục tố tụng đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt: Quá trình tố tụng, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều đã được tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng có đơn xin vắng mặt. 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.

**[2] 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 Ngô Xuân T người bị nguyên đơn khởi kiện là bị đơn

- Bà T1, cháu H, cháu T3 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan do đang sinh sống trên thửa đất là tài sản thế chấp, Bà T1 là đồng sở hữu tài sản gắn liền với đất thế chấp. Việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền, lợi ích của họ.

**[2] Về tính hợp pháp của các hợp đồng tín dụng và yêu cầu về đòi nợ theo hợp đồng tín dụng:** Hợp đồng tín dụng số 04/02/2013 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam (Đ) và ông Ngô Xuân T đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 13.160240.01.03 thấy: Các bên ký kết đều có tư cách chủ thể. Hợp đồng tín dụng được lập thành văn bản các bên đều tự nguyện ký tên, đóng dấu xác nhận nên hợp đồng là hợp pháp về hình thức. Nguyên đơn, bị đơn thống nhất nội dung hợp đồng cụ thể như lời trình bày của nguyên đơn, sự thỏa thuận là tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên xác định nội dung Hợp đồng tín dụng là hợp pháp.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn trả được 42.756.944 đồng nợ lãi. Thời điểm vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc là 04/01/2014, thời gian tính lãi trong là 04/02/2013 đến 03/01/2014, thời gian tính lãi quá hạn từ 04/01/2014 đến thời điểm xét xử.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả Nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn đến ngày 02/9/2020 là: Nợ gốc: 500.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 359.770.834 đồng; Nợ lãi quá hạn: 174.343.750 đồng; **Tổng cộng: 1.034.114.584 đồng;** Yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ được chấp nhận.

**[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 Đầu tư và phát triển Việt Nam ủy quyền thường xuyên cho các Chi nhánh ký kết hợp đồng thế chấp với khách hàng cá nhân; ông Ngô Xuân T có đủ năng lực hành vi dân sự. Do vậy chủ thể ký kết hợp đồng là hợp pháp. Hợp đồng thế chấp tài sản được lập thành văn bản, được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật tại Điều 342 Bộ luật dân sự 2005 nên 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 trong hợp đồng thế chấp tự nguyện giao kết, nội dung không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên hợp pháp về nội dung.

Tại Điều 2 của Hợp đồng thế chấp, các bên đã thỏa thuận Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất. Tại Khoản 3 Điều 3 Hợp đồng thế chấp các đương sự đã thỏa thuận “..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”. Do vậy, xác định tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại thôn Đại V, xã Liên H, huyện Đông A, Thành phố Hà Nội, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 914076, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số

1213.QĐUBND.2012.CH.00091.2012 ngày 16/5/2012 mang tên chủ sử dụng là ông Ngô Xuân T (Điều 8 của Hợp đồng thế chấp, Điều 721 Bộ luật dân sự 2005).

Về diện tích đất bị xử lý tài sản thế chấp: Diện tích đất thực tế đo đạc được là 181,7m<sup>2</sup> và diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 208m<sup>2</sup>. Nhận thấy: Có sự chênh lệch về diện tích sử dụng đất, tuy nhiên, đương sự không lấn chiếm đất công hay lấn chiếm đất hộ liền kề, đất đai không có tranh chấp. Do vậy, diện tích đất bị xử lý tài sản thế chấp được phạm vi trong đúng giới hạn của diện tích, hình thể theo hiện trạng tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ.

Đối với tài sản gắn liền với đất theo mô tả như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ gồm: Nhà 02 tầng, lán lợp tôn, tường bao, sân gạch, cổng sắt, trụ cổng thuộc sở hữu của ông T, bà T1. Do nguyên đơn, bị đơn ông T, bà T1 không có thỏa thuận khác về xử lý tài sản gắn liền với đất nên việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất sẽ tuân theo quy định tại khoản 1 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. 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”.*

Trình tự thủ tục xử lý tài sản thế chấp thuộc thẩm quyền của Cơ quan thi hành án dân sự.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 7.000.000 đồng, đây là khoản chi phí đã được thỏa thuận giữa các bên tại Khoản 14 Điều 8 Hợp đồng tín dụng. Xác định đây là yêu cầu có căn cứ nên được chấp nhận.

[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 Ngô Xuân T.

Buộc ông Ngô Xuân T phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam tiền nợ gốc và lãi theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 13.160240.01.03 đến ngày 02/9/2020 là:

Nợ gốc: 500.000.000 đồng;

Nợ lãi trong hạn: 359.770.834 đồng;

Nợ lãi quá hạn: 174.343.750 đồng;

**Tổng cộng: 1.034.114.584 đồng.**

Kể từ ngày 03/9/2020, bị đơn 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.

Buộc bị đơn phải trả nguyên đơn số tiền 7.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Trường hợp ông Ngô Xuân T 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 và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 35, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại thôn Đại V, xã Liên H, huyện Đông A, Thành phố Hà Nội, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 914076, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số 1213.QĐUBND.2012.CH.00091.2012 ngày 16/5/2012 mang tên chủ sử dụng là ông Ngô Xuân T.

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 Ngô Xuân T 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.

2. Ông Ngô Xuân T phải chịu án phí 43.292.500 đồng để sung vào ngân sách Nhà nước.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam số tiền án phí 21.154.000 đồng đã nộp theo biên lai số AA/2018/0016012 ngày 29/4/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông A.

3. Án xử công khai sơ thẩm, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam, ông Ngô Xuân T có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Nguyễn Thị T1 có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

**Nơi nhận:**

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

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

**Triệu Thúy Hà**



