

**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: 108A/2020/KD-ST

Ngày 18.9.2020

*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 :* **Ông Nguyễn Hồng Bách**

- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. **Ông Nguyễn Hữu Đệ**

2. **Bà Nguyễn Thị Mai**

- *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 Thùy Dung** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18.9.2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông A xét xử công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lí số 28 /2020/DSST ngày 24.4.2020 về tranh chấp “ Hợp đồng tín dụng ”, theo Quyết định đ- a vụ án ra xét xử số 27 /2020 /QĐXXST ngày 23 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn:*** Ngân hàng N Việt Nam.

Địa chỉ: Số 02 phố Láng H, P. Thành C, quận Ba Đ, thành phố Hà Nội

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Xuân L – Phó Giám đốc phụ trách Ngân hàng N Việt Nam – Chi nhánh Đông A.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Trần Quang Hạ – Giám đốc Ngân hàng N Việt Nam – Chi nhánh Đông A - Phòng giao dịch Vân H. (Theo giấy ủy quyền số 320/UQ-NHNo.ĐA ngày 9.6.2020).

(Có mặt tại phiên tòa)

* ***Bị đơn*** Ông Đào Văn C, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Thôn Thiết U, xã Vân H, huyện Đông A, Hà Nội.

(Vắng mặt tại phiên tòa)

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

- Bà Đỗ Hồng A, sinh năm 1982.

- Cháu Đào Thị Khánh L, sinh năm 2004.

- Cháu Đào Anh T, sinh năm 2015.

Người đại diện theo pháp luật của cháu L, cháu T là ông C và bà Hồng A.

(Vắng mặt tại phiên tòa)

- Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1951.

- Ông Đào Văn Q, sinh năm 1950

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

(Vắng mặt tại phiên tòa, ông Q xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16.3.2020 của Ngân hàng N Việt Nam và các lời khai của đại diện ủy quyền của Nguyên đơn nội dung vụ kiện nh- sau:

Ngày 19/5/2017, Ngân hàng N Việt Nam – Chi nhánh Đông A (gọi tắt là “Ngân hàng N Việt Nam Chi nhánh Đông A”) và Ông Đào Văn C ký Hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-201702703 với nội dung sau:

- Phương thức cho vay: theo Hạn mức tín dụng
- Mức dư nợ cao nhất: 2.000.000.000 đồng
- Mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án sản xuất đồ gỗ mỹ nghệ, buôn bán gỗ các loại năm 2017-2018.
- Phương thức áp dụng lãi suất: Lãi suất cho vay được điều chỉnh không vượt quá khung quy định lãi suất cho vay Ngân hàng N Việt Nam, phù hợp với quy định lãi suất cho vay của Ngân hàng N Việt Nam Chi nhánh Đông A trong 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. Trong quá trình vay vốn, từ thời điểm vay đến thời điểm hiện tại, vẫn giữ nguyên mức lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng.
- Lãi suất nợ quá hạn: 13,5%
- 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

*** Tài sản bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng**

Ngày 26.4.2016, Ngân hàng N Việt Nam Chi nhánh Đông A - Phòng giao dịch Vân H và Ông Đào Văn C ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 453/TC/2016 tại Văn phòng Công chứng Đông A.

Theo đó, tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ là quyền sử dụng đất số 45, tờ bản đồ số 6, diện tích 255 m² địa chỉ thửa đất thôn Thiết U, 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 BI 959670 do UBND huyện Đông A, thành phố Hà Nội cấp ngày 28.3.2012 mang tên ông Đào Văn C ;

Ngày 26.4.2016, 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.

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

Sau khi ký hợp đồng tín dụng phía Ngân hàng N Việt Nam đã giải ngân nhiều lần cho ông C với số tiền vay : 2 tỉ đồng, cụ thể :

Ngày 7.6.2017 nhận nợ số tiền 900.000.000 đồng hạn trả nợ tiền gốc 7.12.2017

Ngày 20.6.2017 nhận nợ số tiền 950.000.000 đồng hạn trả nợ gốc 20.12.2017

Ngày 21.6.2017 nhận nợ số tiền 150.000.000 đồng hạn trả nợ gốc 21.12.2017

Ngày Ông C đã nhận tiền và sử dụng nhưng sau đó vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Ngân hàng N Việt Nam đã nhiều lần làm việc, đôn đốc việc trả nợ với Ông Đào Văn C, tuy nhiên Ông Đào Văn C chưa trả bất kỳ một khoản tiền nào theo như các cam kết với ngân hàng. Do vậy, Ông Đào Văn C đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

Hiện, tổng dư nợ gốc và lãi của Ông Đào Văn C tạm tính đến ngày 20.7.2020 tại Ngân hàng N Việt Nam là **2.744.193.750** đồng. Trong đó:

Số nợ gốc: 2.000.000.000 đồng

Số nợ lãi : 744.193.750 đồng (mức lãi 9%/ năm trong hạn)

*** Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết:**

1. Buộc Ông Đào Văn C phải trả cho Ngân hàng N Việt Nam số tiền vay gốc 2 tỉ đồng và số tiền lãi phát sinh tại Ngân hàng N Việt Nam

2. Buộc Ông Đào Văn C phải trả các khoản tiền lãi, phí phát sinh từ ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3. Trong trường hợp Ông Đào Văn C không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi, phí phát sinh thì Ngân hàng N Việt Nam 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 453/TC/2013 để trả nợ Ngân hàng.

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

Bì đơn ông Đào Văn C trình bày:

Ngày 19/5/2017, tôi đã kí hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-201702703 với Ngân hàng N Việt Nam – Chi nhánh Đông A với nội dung sau:

- Phương thức cho vay: theo Hạn mức tín dụng
- Mức dư nợ cao nhất: 2.000.000.000 đồng
- Mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án sản xuất đồ gỗ mỹ nghệ, buôn bán gỗ các loại năm 2017-2018.
- Lãi suất được quy định trong hợp đồng tín dụng.

Tính đến ngày 20.7.2020, ông C còn nợ Ngân hàng số tiền là **2.744.193.750 đồng**. Trong đó:

Số nợ gốc: 2.000.000.000 đồng

Số nợ lãi: 744.193.750 đồng

Quá trình thực hiện hợp đồng ông C chưa trả được đồng tiền gốc cho Ngân hàng. Nhưng đã trả được một phần tiền lãi.

Để đảm bảo cho khoản vay trên: Ông C có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 453/TC/2016 tại Văn phòng Công chứng Đông A.

Theo đó, tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ là quyền sử dụng đất số 45, tờ bản đồ số 6, diện tích 255 m² địa chỉ thửa đất thôn Thiết U, 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 BI 959670 do UBND huyện Đông A, thành phố Hà Nội cấp ngày 28.3.2012 mang tên ông Đào Văn C.

Trên thửa đất có 1 ngôi nhà cấp 4 có từ khi ông Quyền và bà H mua nhà đất này; 1 công trình phụ, sân lát gạch đỏ do ông và bà xây dựng. nhà xưởng do 2 vợ chồng làm nên.

Khi tặng cho quyền sử dụng đất có ra lập Hợp đồng công chứng và sang tên. Hiện tại nhà cấp 4 và quyền sử dụng đất là của anh C.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu thanh toán số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng, nếu không thanh toán được thì kê biên phát mãi tài sản thế chấp thì ông C có ý kiến: Đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho tôi trả nợ dần trong 3 năm do việc làm ăn kinh doanh của mình đang gặp khó khăn. Nếu không thanh toán được thì ông đồng ý xử lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

-Bà Đỗ Hồng A trình bày:

Bà Nhất trí với ý kiến của ông C

Nay Ngân hàng N Việt Nam yêu cầu ông C thanh toán số tiền gốc và lãi phát sinh theo mức lãi suất 9% /năm Bà Hồng A đề nghị cho được thanh toán tiền gốc và xin được miễn tiền lãi.

Bà Hoàng Thị H trình bày:

Bà là mẹ đẻ của anh Đào Văn C. Anh C và chị Hồng A có vay vốn của ngân hàng để mở xưởng làm đồ gỗ. Số tiền vay bao nhiêu bà không biết.

Để đảm bảo cho khoản vay trên anh C có kí Hợp đồng thế chấp tài sản là thửa đất số 45 tờ bản đồ số 7 Thiết U, Vân H, Đông A, Hà Nội. Nguồn gốc thửa đất là của vợ chồng ông bà mua lại sau đó sang tên cho anh C. Trên đất có 1 nhà cấp 4 đã có từ trước. Vợ chồng ông bà có xây thêm 1 công trình phụ còn nhà xưởng là của anh C xây lên. Bà đề nghị cho vợ chồng anh C trả nợ dần.

Ông Đào Văn Q trình bày:

Ông là bố đẻ của anh C. Anh chiến có vay tiền của ngân hàng nhưng ông không biết là vay bao nhiêu. Để đảm bảo cho khoản vay anh C có thế chấp tài sản là thửa đất số 45 tờ bản đồ số 6 tại Thiết U Vân hà, Đông A, Hà Nội.

Thửa đất trên là do vợ chồng ông mua lại của ông Bác từ năm 1982. Năm 2012 vợ chồng ông bà sang tên cho anh C sử dụng. Đến nay, anh C chỉ làm được nhà xưởng trên thửa đất này.

Ông có ý kiến đề nghị phía Ngân hàng tạo điều kiện cho anh C trả nợ dần.

Tại phiên tòa :

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình xác định:

Tính đến ngày xét xử sơ thẩm, ông Đào Văn C còn nợ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam các khoản tiền gồm:

Số nợ gốc (3 lần giải ngân): 2.000.000.000 đồng

Số nợ lãi tính trên 3 đợt giải ngân : 55.112.500 đồng lãi trong hạn: 756.581.250 đồng lãi quá hạn.

Tổng nợ: 2.811.693.750 đồng

Tài sản bảo đảm cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng trên là:

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 6, diện tích 255 m² tại địa chỉ Thôn Thiết U, xã Vân H, huyện Đông A, thành phố Hà Nội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đào Văn C theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 453/TC/2016/HĐTC tại Văn phòng Công chứng Đông A.

Ngân hàng N Việt Nam yêu cầu ông C phải thanh thanh tiền gốc và tiền lãi như đã nêu. Ngoài ra yêu cầu Tòa án buộc ông C phải thanh toán tiếp khoản tiền tính theo mức lãi suất 13,5% kể từ ngày xét xử sơ thẩm trên số tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán xong.

Trường hợp ông C không thanh toán tiền theo quyết định của Tòa án thì đề nghị cho kê biên toàn bộ tài sản đã thế chấp và các tài sản gắn liền với đất.

Bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa.

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 chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

+Bị đơn 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam về số tiền gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn buộc ông Đào Văn C phải trả; chấp yêu cầu của Ngân hàng về việc tiến hành kê biên phát mại tài sản nếu ông C không thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Án phí: ông C phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo Nghị quyết số 326 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

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.

NHẬN ĐỊNH:

[1]. Về tố tụng:

Theo đơn khởi kiện và theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, địa chỉ cư trú của ông Đào Văn C tại Thôn Thiết U, Vân H, Đông A, Hà Nội.

Tòa án nhân dân huyện Đông A thụ lý vụ kiện ngày 24.4.2020

Ngân hàng N Việt Nam 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 N Việt Nam với ông Đào Văn C là đúng với quy định đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông C, bà Anh vắng mặt không có lý do

Ông Q xin xét xử vắng mặt, bà H vắng mặt không có lý do

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-201702703* ngày 19.5.2017 Ngân hàng N Việt Nam Chi nhánh Đông A đã có quyết định số 45/NHNoĐA ngày 4.1.2016 của Giám đốc NHNo& PTNT Việt Nam – Chi nhánh Đông A.

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 được kí kết theo đúng phạm vi ủy quyền, 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: 2.000.000.000 đồng

- Số tiền lãi trong hạn theo :

số giấy giải ngân: 314LDS201707530: 41.175.000 đồng

số giấy giải ngân: 314LDS201708148: 43.462.500 đồng

số giấy giải ngân: 314LDS201708218: 6.862.500 đồng

Tổng cộng: 91.500.000 đồng, đã trả 36.387.500 đồng.

- Lãi quá hạn theo:

số giấy giải ngân: 314LDS201707530: 342.900.000 đồng

số giấy giải ngân: 314LDS201708148: 357.318.750 đồng

số giấy giải ngân: 314LDS201708218: 56.362.500 đồng

Tổng cộng: 756.581.250 đồng

(số tiền trên tính theo mức lãi suất 9%/năm trong hạn, 13,5 % quá hạn trên các khoản vay)

Tổng các khoản: 2.811.693.750 đồng

Xem xét về lãi suất áp dụng

Theo Điều 8 Hợp đồng tín dụng về lãi suất cho vay:

Lãi suất cho vay = trần lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam theo quy định hiện hành có tính dự trữ thanh toán, Dự trữ bắt buộc + tỷ lệ nhất định nhưng không vượt quá khung quy định lãi suất cho vay của Ngân hàng N Việt Nam.

Thời điểm xác định lãi suất điều chỉnh: Định kỳ tối thiểu 3 tháng/lần

Mức lãi suất 9 % / năm tại thời điểm kí hợp đồng tín dụng.

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 đã được kí kết giữa hai bên phù hợp với quy định của pháp luật về lãi suất. Hội đồng xét xử chấp nhận số tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn do Ngân hàng yêu cầu ông C phải trả.

Về tiền lãi phải trả sau ngày xét xử sơ thẩm:

Án lệ số 08/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao viện dẫn.. “...Đối với các khoản tiền vay của tổ chức Ngân hàng, tín dụng, ngoài khoản tiền nợ gốc, lãi vay trong hạn, lãi vay quá hạn, phí mà khách hàng vay phải thanh toán cho bên cho vay theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày xét xử sơ thẩm, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay”.

Để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng và trách nhiệm của người đi vay, Hội đồng xét xử áp dụng án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm để áp dụng giải quyết vụ kiện.

2.1.2 Hợp đồng thế chấp

- Đại diện Ngân hàng kí nhận thế chấp phù hợp với ủy quyền.

Ông Đào Văn C và Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đông A, Phòng giao dịch Vân H đã kí Hợp đồng thế chấp tài sản của ông Đào Văn C là thửa đất số 6 tờ bản đồ số 7 Thiết U Vân H, Đông A, Hà Nội ngày 26.4.2016 đã được Văn phòng công chứng Đông A chứng thực.

Tài sản này đã được đăng kí thế chấp tại Văn phòng đăng kí quyền sử dụng đất huyện Đông A, TP. Hà Nội ngày 26.4.2016. Đại diện Ngân hàng kí nhận thế chấp kí phù hợp với ủy quyền nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp phù hợp và đúng với quy định của pháp luật. Nên yêu cầu của Ngân hàng N Việt Nam yêu cầu ông Đào Văn C phải thanh toán số tiền đã vay và tiền lãi theo mức lãi suất đã nêu là phù hợp với quy định của Luật các tổ chức tín dụng quy định về lãi suất cũng như các văn bản có liên quan. Ông C phải có nghĩa vụ trả nợ.

Về tài sản gắn liền với thửa đất đang thế chấp cần phải được xem xét và giải quyết như sau:

Theo kết quả kiểm tra hiện trạng trên thửa đất số 45, tờ bản đồ số 6, diện tích 255 m² tại địa chỉ thôn Thiết U, xã Vân H, huyện Đông A, thành phố Hà Nội có gồm nhà ở cấp 4 tầng diện tích 82,7m², 1 nhà tắm diện tích 18,4 m², sân lát gạch đỏ diện tích 60,6m², sân bê tông: 59,3 m². Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không chứng nhận quyền sở hữu nhà có trên thửa đất.

Điểm 8.3. Điều 8 Hợp đồng thế chấp quy định: các trường hợp thuộc tài sản thế chấp tài sản gắn liền với đất và toàn bộ phần giá trị tăng lên do đang và sẽ đầu tư vào tài sản thế chấp.

Ông Q và bà H xác nhận đã sang tên tài sản cho anh C để thế chấp vay vốn Ngân hàng làm ăn.

Chị Anh vợ anh C biết chồng vay tiền Ngân hàng N Việt Nam, số tiền vay về dùng đầu tư nhà xưởng

Do đó, Hội đồng xét xử xác định nhà cấp 4 và nhà tắm nêu trên thuộc quyền sở hữu của anh C. Trường hợp thừa đất phải đưa ra xử lý khi ông Đào Văn C không thanh toán tiền thì ngôi nhà cấp 4, nhà tắm, gạch lát sân, xưởng được xử lý kê biên phát mại thanh toán tiền vay chưa trả.

Như vậy, nếu Bị đơn không thanh toán số tiền còn nợ thì phía Ngân hàng có quyền làm đơn với cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp là:

Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 6, diện tích 255 m² tại địa chỉ thôn Thiết U, xã Vân H, huyện Đông A, thành phố Hà Nội cùng tài sản gắn liền với quyền sử dụng thể hiện theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và hồ sơ kỹ thuật đo vẽ kèm theo.

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 dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho Ngân hàng N Việt Nam

Hoàn trả lại cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam 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 Điều 278, Điều 299, Điều 325, Điều 357, Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 322, Điều 470 Bộ luật dân sự năm 2015. Nghị định về giao dịch đảm bảo

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

Q 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 Q 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. Nghị quyết số 01/2012/NQ- HĐTP ngày 13.6.2012 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Luật thi hành án dân sự.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam về việc yêu cầu ông Đào Văn C trả tiền vay và tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-201702703

Buộc ông Đào Văn C phải thanh toán trả cho Ngân hàng N Việt Nam số tiền, cụ thể: đến ngày 18/9/2020 ông Đào Văn C còn nợ Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam tiền gốc vay chưa trả, nợ lãi trong hạn:

Nợ gốc là: **2.000.000.000** đồng (1)

Tiền lãi tính đến ngày 18/9/2020:

Tiền lãi trong hạn: **55.112.500** đồng (2)

Tiền lãi quá hạn: **756.581.250** (3)

Tổng cộng (1) + (2) + (3) : **2.811.693.750 đồng**

Kể từ ngày 18/9/2020 (ngày xét xử sơ thẩm) ông Đào Văn C còn phải trả thêm một khoản tiền được tính theo mức lãi suất quá hạn các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng của số tiền nợ gốc theo từng đợt giải ngân và kí khế ước nhận nợ chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong.

2. Xác định tài sản gắn liền với thửa đất số 45 tờ bản đồ số 6 địa chỉ: Thôn Thiết U, Vân H, Đông A, Thành phố Hà Nội gồm:

Nhà ở cấp 4 tầng diện tích 82,7m², 1 nhà tắm diện tích 18,4 m², gạch đỏ lát sân diện tích 60,6m², diện tích bê tông láng sân: 59,3 m² là tài sản thuộc quyền sở hữu của Đào Văn C; Nhà xưởng xây gạch thuộc quyền sở hữu của ông Đào Văn C và bà Đỗ Hồng A.

3. Trường hợp ông Đào Văn C không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Q định tại Bản án thì Ngân hàng N Việt Nam có quyền làm đơn đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo phạm vi thế chấp đã nêu trong Hợp đồng thế chấp.

Nếu số tiền phát mại tài sản thu được lớn hơn số tiền ông Đào Văn C phải thanh toán cho Ngân hàng N Việt Nam theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thì trả lại phần còn dư cho ông C.

Nếu số tiền phát mại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của ông C thu được không trả đủ số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp thì ông Đào Văn C phải tiếp tục phải thanh toán số tiền còn thiếu trong phạm vi nghĩa vụ của mình đã nêu trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả xong.

4. Ông Đào Văn C phải chịu 88.233.857 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

5. Hoàn trả Ngân hàng N Việt Nam số tiền 47.373.875 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2018/15498 ngày 23.4.2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông A.

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.

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.

☐n xử công khai sơ thẩm.

Nơi nhận:

- Các đ- ơng sự;
- VKS huyện Đông A, VKS Hà Nội;
- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội;
- Chi cục THA huyện Đông A.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Hồng Bách