

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **16/2021/KDTM-ST**

Ngày: 28/5/2021

V/v: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Minh Thành

Các Hội thẩm nhân dân : Bà Nguyễn Thị Thúy

Ông Hoàng Thế Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Huệ -Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Thanh – Kiểm sát viên

Ngày 28/5/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 40/2019/TLST-KDTM ngày 24/12/2019 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 202/2021/QĐ-ST ngày 20/4/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 255/2021/QDDST-KDTM ngày 10/5/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng NN

Trụ sở: Số 2 LH, phường TC, quận BD, Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Duy A , sinh năm 1983.

Chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch ĐX thuộc Ngân hàng NN Chi nhánh Huyện PX Hà Nội II.

(Theo văn bản ủy quyền số:09/NHNoPX-TH ngày 06/01/2021)

(Có mặt)

Bị đơn: Ông Dương Văn T , sinh năm 1976 và Bà Nguyễn Thị Huyền A , sinh năm 1978.

Cùng trú tại: Thôn TT , xã VT , huyện PX , Hà Nội

(Đều vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Dương Ánh H , sinh năm 1998

Hiện đang du học tại Nhật Bản, không có địa chỉ cụ thể. (Nơi cư trú cuối cùng là: Thôn TT , xã VT , huyện PX , Hà Nội).

2. Chị Dương Thảo M , sinh năm 2000

3. Anh Dương Thành L , sinh năm 2002

Cùng trú tại: Thôn TT , xã VT , huyện PX , Hà Nội

(Đều vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là Ngân hàng NN trình bày:

Ngày 25/3/2015, Ngân hàng NN (sau đây gọi tắt là nguyên đơn) và ông Dương Văn T (sau đây gọi tắt là bị đơn) đã ký hợp đồng tín dụng số H2213-056941402 với nội dung: Mức dư nợ cao nhất là 1.400.000.000 đồng. Số tiền cho vay cụ thể được tính cho từng lần rút vốn.

Mục đích sử dụng tiền vay: Mua vải may Com Lê

Thời hạn cho vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng

Lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 10,5%/năm. Trường hợp lãi suất trên thị trường tiền tệ có thay đổi thì lãi suất cho vay được điều chỉnh theo thông báo của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Hà Tây . Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Tài sản bảo đảm: Khoản vay có bảo đảm bằng tài sản theo hợp đồng thế chấp ngày 30/6/2012, cụ thể: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ: thửa số 47, tờ bản đồ số 06, diện tích 226m² đất ở lâu dài tại Xã VT , huyện PX , tỉnh Hà Tây (nay là thôn Vạn Thuận, xã VT , huyện PX , thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T624708, sổ vào sổ cấp Giấy chứng

nhận:00782QSĐĐ/H-UBND do UBND huyện PX cấp ngày 06/02/2002 cho Hộ ông Dương Đức Thắng.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng:

Theo Giấy nhận nợ các ngày 25/3/2015 và ngày 14/4/2015, nguyên đơn đã lần lượt giải ngân cho bị đơn số tiền tương ứng 1.200.000.000 đồng và 200.000.000 đồng, lãi suất áp dụng là 10,5%, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Như vậy, tổng dư nợ sau hai lần bị đơn nhận nợ là 1.400.000.000 đồng.

Về việc trả nợ của bị đơn: Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T đã không thực hiện cam kết trả nợ. Nguyên đơn đã nhiều lần đôn đốc, gửi thông báo, công văn yêu cầu trả nợ nhưng gia đình ông T đều vi phạm cam kết, không thực hiện theo yêu cầu của nguyên đơn, cố tình kéo dài thời gian và trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Vì vậy, ngày 13/11/2018, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền tính đến ngày khởi kiện là 2.138.120.833 đồng, trong đó nợ gốc là: 1.400.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 541.508.333 đồng, nợ lãi quá hạn là 196.612.500 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn khởi kiện đề nghị bị đơn thanh toán tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (28/5/2021) là: 2.669.158.334 (Hai tỷ, sáu trăm sáu mươi chín triệu, một trăm năm mươi tám nghìn, ba trăm ba mươi bốn đồng) Trong đó: Nợ gốc: 1.400.000.000 đồng, Nợ lãi trong hạn: 895.650.000 đồng, Nợ lãi quá hạn: 373.508.333 đồng và tiếp tục chịu lãi trên nợ gốc cho đến khi thi hành án xong

Trường hợp bị đơn không thanh toán, được khoản nợ đề nghị Tòa án căn cứ vào hợp đồng thế chấp tài sản và các quy định về xử lý tài sản thế chấp tuyên ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ: thửa số 47, tờ bản đồ số 06, diện tích 226m² đất ở lâu dài tại Xã VT, huyện PX, tỉnh Hà Tây (nay là thôn Vạn Thuận, xã VT, huyện PX, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T624708, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận:00782QSĐĐ/H-UBND do UBND huyện PX cấp ngày 06/02/2002 cho Hộ ông Dương Đức Thắng (tức hộ ông Dương Văn T).

Ngoài ra, nguyên đơn không yêu cầu gì khác.

Bị đơn là ông Dương Văn T , bà Nguyễn Thị Huyền A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chị Dương Ánh H ; chị Dương Thảo M ; anh Dương Thành L đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt, không đến Tòa án mà không có lý do.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày: Từ lúc Ngân hàng có đơn khởi kiện đến hôm nay, Tòa án đã nhiều lần triệu tập nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không bao giờ đến Tòa án làm việc mà chỉ có nguyên đơn đến. Trước phiên tòa hôm nay, Ngân hàng cũng đã liên hệ với ông Dương Văn T để đến Tòa án giải quyết vụ việc nhưng ông T từ chối đến Tòa và đề nghị Tòa án cứ tiếp tục giải quyết vụ án.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhiều lần mặc dù được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên theo quy định tại điều 227 Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án. Về nội dung: Nguyên đơn, bị đơn ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp là tự nguyện, phù hợp với các quy định của pháp luật nên hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Do vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (28/5/2021) là: 2.669.158.333 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 1.400.000.000 đồng, Nợ lãi trong hạn: 895.650.000 đồng, Nợ lãi quá hạn: 373.508.333 đồng. Trường hợp bị đơn không thanh toán nghĩa vụ nêu trên thì Nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

NHẬN ĐỊNH

1. Về tố tụng:

Ngày 25/3/2015, Ngân hàng NN (Sau đây gọi tắt là nguyên đơn) và ông Dương Văn T (sau đây gọi tắt là bị đơn) có ký kết hợp đồng tín dụng số 056941402 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng tín dụng). Tranh chấp giữa nguyên đơn và

bị đơn là tranh chấp hợp đồng tín dụng. Bị đơn có Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 0168003634 đăng ký lần đầu ngày 17/5/2012 tại UBND huyện PX và cư trú tại: Thôn TT, xã VT, huyện PX, thành phố Hà Nội nên theo quy định tại khoản 1 điều 30, khoản 1 điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân huyện PX thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án nhân dân huyện PX đã xác minh, thu thập các tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc quản lý, sử dụng tài sản thế chấp của các đương sự. Qua xác minh thể hiện: Chị Dương Ánh H là con gái ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị Huyền A hiện không còn cư trú tại Việt Nam. Do vậy, ngày 15/8/2019, Tòa án nhân dân huyện PX đã căn cứ Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự Quyết định chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội để giải quyết sơ thẩm theo thẩm quyền là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án đã nhiều lần triệu tập đương sự là ông Dương Văn T là bà Nguyễn Thị Huyền A để lấy lời khai và xác minh thông tin về bà Dương Ánh H nhưng các đương sự không đến Tòa án làm việc, không cung cấp thông tin gì về bà Dương Ánh H khi Tòa án yêu cầu. Theo biên bản xác minh ngày 7/5/2019, đại diện chính quyền địa phương xã TT (Công an, Ủy ban, thôn VT) xác nhận: Việc chị Dương Ánh H là con của ông T, bà Huyền A đi du học như thế nào thì ông T, bà Huyền A và chị H không làm thủ tục pháp lý tại địa phương nên chính quyền địa phương không biết và không có hồ sơ theo dõi. Theo Công văn số 7934/QLXNC-P5 ngày 15/5/2019 thì chị Dương Ánh H có căn cước công dân số 001198017078 xuất cảnh nhiều lần lần cuối cùng là 12/4/2018. Theo Công văn số 9596 ngày 20/4/2021, Cục quản lý xuất nhập cảnh – Bộ Công an đã cung cấp thông tin: Chị Dương Ánh H, địa chỉ: Thôn TT, xã VT, huyện PX, TP Hà Nội lần cuối xuất cảnh ngày 21/3/2020, hiện chưa có thông tin nhập cảnh. Như vậy là sau khi nguyên đơn có đơn khởi kiện, Tòa án đã thụ lý vụ án và triệu tập gia đình ông T đến Tòa án giải quyết thì chị Dương Ánh H có từ nước ngoài về Việt Nam nhưng gia đình ông T không thông báo để chị Dương Ánh H đến Tòa án giải quyết vụ việc hoặc ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng tại Tòa án, có căn cứ cho rằng, ông T, bà Huyền A cố tình không cung cấp địa chỉ của chị Dương Ánh H cho Tòa án, cũng không thông báo cho chị H đến Tòa án làm việc. Tòa án xác định trường

hợp này là cố tình giấu địa chỉ. Do vậy, Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

Về việc tham gia phiên tòa: Tòa án đã triệu tập hợp lệ 02 lần đối với các đương sự nhưng tại phiên tòa bị đơn và người liên quan đều vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng NN , Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 25/3/2015, nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng tín dụng với nội dung: Nguyên đơn cho bị đơn vay với mức dư nợ cao nhất là 1.400.000.000 đồng. Số tiền vay cụ thể tại phụ lục hợp đồng hoặc giấy nhận nợ. Mục đích vay: Mua vải may Com Lê. Thời hạn vay: 12 tháng. Lãi suất vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là: 10,5%, điều chỉnh theo thông báo của Ngân hàng NN chi nhánh Hà Tây. Lãi quá hạn: tối đa bằng 150% lãi suất vay thỏa thuận.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay gồm: Quyền sử dụng đất tại thửa số 74, tờ bản đồ số 06, diện tích 226m² đất ở tại địa chỉ: xã VT , huyện PX , tỉnh Hà Tây (nay là xã VT , huyện PX , thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện PX cấp ngày 06/02/2002 cho Hộ ông Dương Đức Thắng, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00782.QSDĐ/H-UBND và tài sản trên đất.

Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn với tổng số tiền là 1.400.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ ngày 25/3/2015 và Giấy nhận nợ ngày 14/4/2015.

Thấy rằng, Hợp đồng tín dụng được ký giữa hai bên đã được lập thành văn bản, mục đích và nội dung các thỏa thuận đều tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, có hình thức phù hợp với các quy định của pháp luật được quy định tại điều 122, điều 124, điều 389 , 471 Bộ luật dân sự 2005 và các điều 91, 98 Luật các tổ chức tín dụng nên có hiệu lực thi hành. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã rất nhiều lần làm việc với hai vợ chồng bị đơn, họ đều xác nhận

việc chậm thanh toán nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng, có đưa ra giải pháp trả nợ nhưng không thực hiện được và đến nay vẫn không thanh toán được nợ gốc và lãi cho nguyên đơn. Do vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 1.400.000.000 đồng và tiền lãi theo thỏa thuận đã ký tại hợp đồng tín dụng.

Về yêu cầu tính lãi:

Điều 2 hợp đồng tín dụng có nội dung: Lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 10,5%/năm. Trường hợp lãi suất trên thị trường tiền tệ có thay đổi thì lãi suất cho vay được điều chỉnh theo thông báo của Ngân hàng NN chi nhánh Hà Tây, phù hợp với quy định của Tổng giám đốc Ngân hàng NN

Tại tòa án, Nguyên đơn đã xuất trình các văn bản điều chỉnh lãi suất từ năm 2014 đến nay. Theo đó, mức lãi suất qua các thời kỳ thể hiện: Từ ngày 25/3/2015 đến ngày 01/12/2017, Ngân hàng đã ban hành các văn bản: số 1711 ngày 17/3/2014, số 1844 ngày 14/3/2-17, số 5431 ngày 7/7/20217 về việc điều chỉnh lãi suất, theo đó lãi suất đối với khoản vay trong hạn tương ứng với các văn bản điều chỉnh là: 11,5%, 9-11,5%, 10,5%. Theo bảng kê tính lãi thể hiện từ ngày 25/3/2015 đến ngày 01/12/2017, ngân hàng áp dụng mức lãi suất 10,5% là có căn cứ và có lợi cho người vay. Từ 01/12/2007 đến ngày xét xử sơ thẩm (28/5/2021), đối chiếu với các văn bản số 108 ngày 01/12/2017, số 1103 ngày 02/10/2020, số 3518 ngày 22/4/2021 của Ngân hàng thấy: Theo các văn bản điều chỉnh lãi suất trên thể hiện mức lãi suất ngân hàng quy định đối với khoản vay ngắn hạn thì lãi suất trong hạn tối đa là 10%. Thấy rằng, từ 01/12/2017 đến nay, Ngân hàng áp dụng mức lãi suất 10% đối với khoản vay của ông T là không trái quy định. Từ những phân tích trên, thấy rằng Ngân hàng đã áp dụng đúng các quy định về điều chỉnh lãi suất, thực hiện việc điều chỉnh lãi suất theo đúng thỏa thuận và phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận yêu cầu về lãi của Nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán tổng số tiền lãi đối với khoản vay bị đơn là 1.269.158.333 đồng (trong đó lãi trong hạn là 895.650.000 đồng và lãi quá hạn là 373.508.333 đồng).

Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất do ông Dương Văn T ký với Ngân hàng ngày 30/6/2012 thể hiện: Ông T đồng ý thế chấp là tài sản là Quyền sử dụng đất tại thửa số 74, tờ bản đồ số 06, diện tích 226m² đất ở tại địa chỉ: xã VT ,

huyện PX , tỉnh Hà Tây (nay là xã VT , huyện PX , thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện PX cấp ngày 06/02/2002 cho Hộ ông Dương Đức Thắng, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00782.QSDD/H-UBND và các tài sản trên đất để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ trong đó mức dư nợ/số tiền cho vay theo các hợp đồng tín dụng do hai bên ký tại mọi thời điểm là 1 tỷ đồng. Ngày 25/3/2015 ông T , bà Huyền A và Ngân hàng tiếp tục ký phụ lục hợp đồng thế chấp với nội dung xác định lại giá trị tài sản là 2 tỷ đồng và sửa đổi phạm vi thế chấp, cụ thể: Bên thế chấp tự nguyện đem giá trị tài sản thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, trong đó mức dư nợ/số tiền cho vay theo các hợp đồng tín dụng do hai bên ký là 1.400.000.000 đồng. Việc ký hợp đồng thế chấp và phụ lục hợp đồng thế chấp này đã được Văn phòng công chứng Bắc Hà xác nhận.

Thấy rằng: Trước khi ký hợp đồng thế chấp, các bên đã làm thủ tục xác nhận, thẩm định, định giá tài sản theo quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp và các phụ lục của hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản, các bên ký hợp đồng thế chấp, phụ lục hợp đồng thế chấp có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật không trái đạo đức xã hội, đối tượng của hợp đồng là có thật, các nội dung đều có sự chứng nhận của công chứng viên nên hợp đồng có hiệu lực thi hành

Theo hợp đồng thế chấp, nghĩa vụ bảo đảm theo hợp đồng tín dụng hai bên thỏa thuận được xác định là: nợ gốc theo hợp đồng tín dụng là 1.400.000.000 đồng và toàn bộ tiền lãi trong hạn, quá hạn, khoản phí và chi phí phát sinh khác.

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện : Hộ ông Dương Đức Thắng là người được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất nêu trên. Tại phần “những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận” thì ngày 28/01/2012 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện PX cũng đã đính chính lại tên chủ sử dụng đất là “Hộ ông Dương Văn T”. Tại hợp đồng thế chấp, phụ lục hợp đồng thế chấp, đăng ký tài sản bảo đảm và các biên bản làm việc liên quan đến nợ quá hạn thì ông Dương Văn T đều ký xác nhận về việc thế chấp diện tích đất mang tên Dương Đức Thắng nêu trên nên xác định ông Dương Đức Thắng (trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và Dương Văn T trên các giấy tờ khác đều là 01 người (Dương Văn T).

Về nguồn gốc đất thế chấp: Tòa án nhân dân huyện PX đã tiến hành xác minh về nguồn gốc, tài sản thế chấp nêu trên. Theo Công văn số 122/TNMT ngày 16/4/2019 của UBND huyện PX đã trả lời như sau: Thửa đất số 74, tờ bản đồ số 6, diện tích 226m² tại thôn TT, xã VT đã được UBND huyện PX cấp GCNQSD đất năm 2002 số T624708, sổ vào sổ 00782 mang tên Dương Đức Thắng. Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận hiện không còn lưu giữ tại UBND huyện PX. Theo xác nhận của chính quyền địa phương (đại diện thôn VT, đại diện Công an xã VT và đại diện UBND xã VT) ngày 07/5/2019 thể hiện: Nguồn gốc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 6, diện tích 226m² tại thôn TT, xã VT: theo sổ mục kê và bản đồ địa chính 1982 mang tên ông Dương Văn Hán, là bố đẻ anh Thắng, đây là đất của cha ông để lại cho ông Hán, ông Hán chuyển cho anh Thắng, không phải là đất được xã cấp theo diện giãn dân hoặc do vợ chồng anh Thắng chuyển nhượng mà có. Đến bản đồ và sổ mục kê năm 2001 thì thửa đất này mang tên hộ anh Dương Đức Thắng (tức Dương Văn T). Tại thời điểm năm 2000-2002, theo luật đất đai năm 1998 thì việc cấp Giấy chứng nhận là cấp cho hộ gia đình.

Quá trình tiến hạn tố tụng, Tòa án nhiều lần triệu tập hộ gia đình ông T lên làm việc nhưng ông T và các thành viên đều không đến Tòa án làm việc, cũng không cung cấp ý kiến gì cho Tòa án nên không có lời khai của ông T và gia đình ông T liên quan đến quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và các vấn đề liên quan đến việc giải quyết vụ án. Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tài sản thế chấp thì vợ chồng ông T cũng không nhận quyết định xem xét thẩm định tại chỗ, không có mặt khi Tòa án xem xét. Như vậy là gia đình ông T đã từ chối các quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại điều 70, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự cũng như nghĩa vụ chứng minh theo điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự nên sẽ phải chịu trách nhiệm về việc này.

Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu đã thu thập được, đủ cơ sở để khẳng định ông T đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Thửa đất số 74, tờ bản đồ số 6, diện tích 226m² tại thôn TT, xã VT để đảm bảo cho khoản vay 1.400.000.000 đồng mà ông đã ký với Ngân hàng. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (năm 2002), các con ông T đều còn rất nhỏ (Dương Ánh H – Sinh năm 1998, Dương Thảo M – Sinh năm 2000, Dương Thành L – Sinh năm 2002) nên không có công sức đóng góp gì đối với tài sản thế chấp. Tại thời điểm ký

hợp đồng thế chấp 30/6/2012 thì các con ông T , bà Huyền A đều còn nhỏ (lớn nhất sinh 19/7/1998 là chưa đủ 14 tuổi) nên ông T và bà Huyền A là đại diện đương nhiên theo quy định tại điều 107, 109 Bộ luật dân sự 2005.

. Đối với vợ ông T là bà Nguyễn Thị Huyền A , tại phụ lục hợp đồng thế chấp và các biên bản làm việc với Ngân hàng, bà Huyền A cũng đều ký xác nhận khoản nợ, việc thanh toán nợ và đồng ý dùng tài sản thế chấp là thửa đất số 74, tờ bản đồ số 6, diện tích 226m² tại thôn TT , xã VT để đảm bảo cho khoản nợ nêu trên của ông T và không có ý kiến gì. Như vậy, bà Huyền A biết việc vay nợ của ông T và cũng đồng ý dùng tài sản chung là nhà đất của hai vợ chồng để thế chấp ngân hàng nên Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đủ điều kiện **cùng** giao dịch có hiệu lực theo điều 122 Bộ luật dân sự 2005. Do vậy, trong trường hợp ông T không trả được khoản nợ gốc và lãi nêu trên thì có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa số 74, tờ bản đồ số 06, diện tích 226m² đất ở tại địa chỉ: xã VT , huyện PX , tỉnh Hà Tây (nay là xã VT , huyện PX , thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện PX cấp ngày 06/02/2002 cho Hộ ông Dương Đức Thắng (ông Dương Văn T), số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00782.QSĐĐ/H-UBND và các tài sản trên đất để thu hồi toàn bộ khoản nợ của Nguyên đơn.

Về tài sản trên đất: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông T không thể hiện nội dung gì liên quan đến tài sản trên đất. Tuy nhiên, hợp đồng thế chấp ngày 30/6/2012 là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện PX chứng nhận, các biên bản thẩm định, xác định giá trị tài sản cũng thể hiện trên đất có tài sản. Theo quy định tại điều 3,4 và điều 6 của hợp đồng thế chấp thì ngân hàng có quyền yêu cầu phát mại cả nhà và đất nếu khi bị đơn không trả được nợ. Kết quả xác minh của Tòa án cho thấy nhà bê tông và các công trình phụ được xây dựng trước khi thế chấp. Còn phần lán xường (khung kim loại, mái tôn) gia đình ông T xây dựng sau khi ký hợp đồng thế chấp để phục vụ sản xuất kinh doanh của gia đình nên không phải là tài sản thế chấp nên khi phát mại thì gia đình ông T sẽ có trách nhiệm phải dỡ, di chuyển đi nơi khác trừ trường hợp giữa gia

đình ông T với Ngân hàng hoặc người mua lại nhà đất thế chấp thỏa thuận được về việc mua lại phần vật liệu đó.

Từ những phân tích trên, thấy rằng cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu đòi nợ gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký giữa các bên và chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Trường hợp phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cần phát mại toàn bộ tài sản là ngôi nhà và công trình phụ trên đất, đối với tài sản là lán lợp mái tôn thì khi phát mại, ông T, bà Huyền A cần phải dỡ bỏ trừ trường hợp ông, bà thỏa thuận được với ngân hàng hoặc với người mua trong quá trình phát mại tài sản.

Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Từ những nhận định trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các điều: 30,35,37, 48, 70,72,79, 198, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Áp dụng các điều: 107,109,122,302,305,342,344,351,471,478,715,721 Bộ luật dân sự năm 2005.

Áp dụng Điều 91 và Điều 98 Luật tổ chức tín dụng.

Áp dụng Nghị định số 163/2006/NĐ-CP và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam về việc buộc ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị Huyền A phải thanh toán số tiền nợ gốc và nợ lãi theo hợp đồng tín dụng số H2213-

056941402 (2213 205029666) ngày 25/3/2015 tính đến ngày 28/5/2021 là: 2.669.158.333 đồng (Hai tỷ, sáu trăm sáu mươi chín triệu, một trăm năm mươi tám nghìn, ba trăm ba mươi ba đồng)

Trong đó: Nợ gốc: 1.400.000.000 đồng

Nợ lãi trong hạn: 895.650.000 đồng

Nợ lãi quá hạn: 373.508.333 đồng

Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm, ông Dương Văn T , bà Nguyễn Thị Huyền A còn phải tiếp tục trả nợ lãi trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi trả xong nợ gốc cho Ngân hàng NN .

2. Trường hợp ông Dương Văn T , bà Nguyễn Thị Huyền A không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ tại Điều 1 thì Ngân hàng NN có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi toàn bộ khoản nợ: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa số 74, tờ bản đồ số 06, diện tích 226m² đất ở tại địa chỉ: xã VT , huyện PX , tỉnh Hà Tây (nay là xã VT , huyện PX , thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện PX cấp ngày 06/02/2002 cho Hộ ông Dương Đức Thắng (tức hộ ông Dương Văn T), số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00782.QSĐĐ/H-UBND theo hợp đồng thế chấp ngày 30/6/2012 số công chứng 000720/2012/HĐTC-BH tại Văn phòng công chứng Bắc Hà và các phụ lục, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 30/6/2012 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện PX ngày 4/7/2012. Riêng phần nhà xưởng xây dựng cho sản xuất thì gia đình ông T phải dỡ chuyển đi nơi khác trừ trường hợp phía người nhận thế chấp đồng ý mua lại với giá thỏa thuận

Trường hợp phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cần phát mại toàn bộ tài sản là ngôi nhà và công trình phụ trên đất, đối với tài sản là lán lợp mái tôn thì khi phát mại, ông T , bà Huyền A cần phải dỡ bỏ để đảm bảo thi hành án trừ trường hợp ông, bà thỏa thuận được với ngân hàng hoặc với người mua trong quá trình phát mại tài sản.

Trường hợp phát mại tài sản mà không đủ trả nợ thì ông Dương Văn T , bà Nguyễn Thị Huyền A phải tiếp tục trả cho đến khi thanh toán hết.

Nếu ông Dương Văn T , bà Nguyễn Thị Huyền A thanh toán được nghĩa vụ theo quy định tại mục 1 Quyết định này thì Ngân hàng NN phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn T , bà Nguyễn Thị Huyền A và làm thủ tục giải chấp ngay.

3. Về án phí: Ông Dương Văn T , bà Nguyễn Thị Huyền A phải chịu 85.383.167 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Trả lại Ngân hàng NN 37.381.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 5208 ngày 14/12/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện PX , thành phố Hà Nội.

Án xử công khai sơ thẩm, Ngân hàng NN có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, ông Dương Văn T , bà Nguyễn Thị Huyền A , chị Dương Ánh H , chị Dương Thảo M , anh Dương Thành L có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu HS./.

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

Hoàng Minh Thành