

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ SƠN TÂY
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án: 02/2020/KDTM-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 THỊ XÃ SƠN TÂY, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Tú.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Thi.

Bà Trần Thị Huệ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lương Ngọc Thắng - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Minh Thuận - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 00/2015/TLST-KDTM ngày 09 tháng 02 năm 2015 về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2020/QĐXXST-KDTM ngày 10 tháng 8 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2020/QĐST-KDTM ngày 04/9/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Địa chỉ: Số 18 Trần Hữu Dực, phường Mỹ Đình, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc Khánh, chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Châu Giang, Giám đốc Agribank, chi nhánh Hà Tây I.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Thanh Bằng, Giám đốc PGD Đông Sơn, chi nhánh Hà Tây I, Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Đào Quốc T, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Thôn Đ (nay là thôn T), xã S, thị xã S, thành phố H; có mặt.

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

+ Bà Phùng Thị T, sinh năm 1983;

+ Ông Phùng Văn V, sinh năm 1960;

+ Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1962;

+ Bà Đỗ Thị C, sinh năm 1966;

+ Anh Nguyễn Huy M, sinh năm 1985;

- + Chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1987;
- + Cháu Nguyễn Trà M, sinh năm 2007;
- + Cháu Nguyễn Thùy A, sinh năm 2009;
- + Cháu Nguyễn Minh G, sinh năm 2013;
- + Anh Phùng Văn L, sinh năm 1989;
- + Chị Phùng Thị Kim A, sinh năm 1996;

Người đại diện theo pháp luật cho cháu Nguyễn Trà M, Nguyễn Thùy A và Nguyễn Minh G: Anh Nguyễn Huy M và chị Nguyễn Thị P (là bố mẹ đẻ).

Đều cùng địa chỉ: Thôn T, xã S, thị xã S, thành phố H; Bà T, ông V, bà T bà C, anh L và chị K vắng mặt; Anh M và chị P có mặt.

- + Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:
- + Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Thôn T, xã S, thị xã S, thành phố H; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo nguyên đơn Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) trình bày: Ngân hàng No&PTNT Việt Nam với ông Đào Quốc T đã kí kết 02 Hợp đồng tín dụng sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 2203LAV 200904582 ngày 29/09/2009
 Tổng số tiền vay của HĐTD: 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*)
 Mục đích vay vốn: Kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí.
 Thời hạn vay: 36 tháng.

Hạn trả cuối cùng vào ngày 29 tháng 09 năm 2012

Lãi suất: 0,875%/tháng

2. Hợp đồng tín dụng số 2203LAV 201002096 ngày 17/09/2010
 Tổng số tiền vay của HĐTD: 600.000.000đ (*Sáu trăm triệu đồng*)
 Mục đích vay vốn: Kinh doanh mua bán máy xúc các loại.

Thời hạn vay: 12 tháng

Hạn trả cuối cùng vào ngày 17 tháng 09 năm 2011

Lãi suất: 14,5%/năm

Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất ở diện tích là 178 m² tại thôn T, xã S, thị xã S, thành phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 860309, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 01171 do UBND thành phố Sơn Tây (Nay là thị xã Sơn Tây) cấp ngày 12/12/2007 đứng tên Ông Phùng Văn V và Bà Đỗ Thị T.

Trong quá trình thực hiện các giao dịch, Ông Đào Quốc T đã vi phạm các nội dung đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng, cụ thể không trả được nợ lãi và gốc theo quy định. Mặc dù được Phòng giao dịch Đông Sơn đôn đốc nhắc nhở, lập biên bản cam kết nhiều lần xong đến nay hộ vay vẫn cố tình không thực

hiện nghĩa vụ trả nợ, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Tính đến ngày 16/6/2020 Ông Đào Quốc T nợ Ngân hàng No&PTNT Việt Nam số tiền: 950.000.000đồng tiền gốc, 1.069.185.971 đồng tiền lãi trong hạn và 500.036.319 đồng tiền lãi quá hạn. Nay ngân hàng đề nghị ông T và vợ là bà T phải thu xếp trả toàn bộ khoản nợ trên ngay cho Ngân hàng.

Trong trường hợp ông T, bà T không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất ở diện tích là 178m² tại thôn T, xã S, thị xã S, thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 860309, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 01171 do UBND thành phố Sơn Tây (nay là thị xã Sơn Tây) cấp ngày 12/12/2007 đứng tên Ông Phùng Văn V và Bà Đỗ Thị T để thu hồi nợ.

2. Bị đơn ông Đào Quốc Trí trình bày: Ông có ký hợp đồng tín dụng với PGD Đông Sơn, chi nhánh Sơn Tây, Ngân hàng No&PTNT Việt Nam từ năm 2008. Đến năm 2009 ông lại tiếp tục có đơn đề nghị Ngân hàng cho vay vốn để bổ sung vốn kinh doanh. Năm 2009 và 2010 PGD Đông Sơn, chi nhánh Sơn Tây, Ngân hàng No&PTNT Việt Nam với ông đã kí kết các Hợp đồng tín dụng vay vốn như ngân hàng trình bày đúng.

Khi vay bên thứ ba có thể chấp quyền sử dụng đất ở diện tích là 178 m² tại thôn Tân Phú, xã Sơn Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 860309, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 01171 do UBND thành phố Sơn Tây (Nay là thị xã Sơn Tây) cấp ngày 12/12/2007 đứng tên Ông Phùng Văn V và Bà Đỗ Thị T.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Ông đã vi phạm các nội dung thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng, không trả được nợ lãi và gốc theo quy định, lý do vì làm ăn kinh tế gặp khó khăn, nên mong muốn ngân hàng tạo điều kiện cho vợ chồng ông được trả nợ dần cho ngân hàng.

3. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị T tại biên bản ghi lời khai trình bày thống nhất với ý kiến của ông Đào Quốc T.

4. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Văn V và bà Đỗ Thị T trình bày:

Vợ chồng ông bà có ký hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (01 nhà hai tầng) tại thửa đất số 19, tờ bản đồ 16, tại thôn Tân Phú, xã Sơn Đông, thị xã Sơn Tây, diện tích 178m² đất ở tại nông thôn theo GCNQSDĐ số AI 860309 do UBND thành phố Sơn Tây (nay là thị xã Sơn Tây) cấp ngày 12/12/2007 đứng tên ông ông Phùng Văn V và bà Đỗ Thị T cho anh Đào Quốc T vay vốn với ngân hàng để làm ăn.

Toàn bộ khối tài sản thế chấp cho Ngân hàng là tài sản chung của vợ chồng ông bà, không liên quan đến ai khác, không ai khác đóng góp công sức gì vào

khỏi tài sản đó. Tuy nhiên, năm 1986 thì UBND xã Sơn Đông có chủ trương cấp đất giãn dân cho các hộ dân của xã có đủ điều kiện được cấp, thì vợ chồng ông bà cũng thuộc diện được cấp đất giãn dân. Năm 1991 thì vợ chồng ông bà được cấp 178m² đất thổ cư tại thôn Tân Phú, xã Sơn Đông, thị xã Sơn Tây với chiều rộng mặt đường giáp QL 21 là 11,5m nhưng thực tế vợ chồng ông bà sử dụng khoảng 12 m chiều rộng mặt đường QL 21. Năm 2003 thì vợ chồng ông bà bán cho ông Nguyễn Văn Q (thôn T) 04 m chiều rộng mặt đường QL 21A chạy sâu hết đất nằm trong thửa đất vợ chồng ông được cấp và cả một phần đất nông nghiệp với giá 156.000.000đồng. Hai bên mua bán chỉ làm giấy viết tay, bởi lúc đó vợ chồng ông bà chưa được cấp GCNQSD đất. Năm 2004 thì vợ chồng ông bà làm nhà hai tầng như hiện nay. Khoảng năm 2007 thì ông Q làm nhà trên phần đất mua của vợ chồng ông bà. Năm 2007 thì vợ chồng ông bà được UBND thị xã Sơn Tây cấp GCNQSD đất đối với thửa đất hiện vợ chồng ông bà đang ở. Khi làm thủ tục cấp bìa đỏ đất của vợ chồng ông bà có trao đổi với ông Q nhưng ông Q nói là chưa muốn tách mà bảo vợ chồng ông bà cứ làm bìa đỏ toàn bộ thửa đất (cả phần đất đã bán cho ông Q). Đó là lý do vì sao mà mặc dù vợ chồng ông bà đã bán đất cho ông Q mà bìa đỏ vẫn làm cả phần đất đã bán cho ông Q là như vậy.

Việc ông bà bán đất cho ông Q, hai bên chỉ viết giấy tay không ra công chứng chứng thực vì lúc đó đất của ông bà chưa được cấp bìa đỏ, nhưng giữa ông bà với ông Q không có tranh chấp gì, gia đình ông Q vẫn sử dụng đủ 100m² đất từ năm 2003 đến nay, về việc ông Q có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giữ nguyên việc chuyển nhượng đất, ý kiến ông bà nhất trí, không yêu cầu hủy hợp đồng.

5. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn Q trình bày: Năm 2003 ông mua của ông Văn bà T diện tích đất là 100m² với giá là 156.000.000 đồng tại thôn T, xã S, thị xã S, thành phố H, ông đã thanh toán đủ tiền và nhận đủ 100m² đất, năm 2005 – 2006 ông đã xây nhà cho con trai là Nguyễn Huy M ở cho đến nay, quá trình sử dụng đất giữa ông với ông V bà T không có tranh chấp gì với nhau, vì lúc mua chưa có bìa đỏ nên hai bên thỏa thuận trong giấy viết tay, hẹn khi có bìa đỏ ông V bà T sẽ làm thủ tục tách bìa cho ông, năm 2007 ông V được cấp bìa đỏ nhưng không làm thủ tục tách bìa cho ông, sau đó lại cho anh T đi thế chấp vay vốn với ngân hàng, nên ông đề nghị Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà T với ông, ông không nhất trí cho Ngân hàng được xử lý phần đất ông V bà T đã bán cho ông.

6. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Huy M và chị Nguyễn Thị P trình bày: Anh chị cùng ba con chung là người đang sống trên thửa đất ông Q mua của ông V bà T từ 2005-2006 cho đến nay, tài sản trên đất là nhà ở cùng cùng công trình phụ xây dựng trên đất là tài sản của bố mẹ

anh M xây dựng cho vợ chồng, anh chị không có công sức đóng góp gì. Đất là của bố mẹ anh M mua nay ngân hàng yêu cầu xử lý anh chị không nhất trí.

7. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị C trình bày nhất trí với ý kiến của ông Q chồng bà.

8. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phùng Văn L và chị Nguyễn Thị K không tham gia phiên tòa, cũng không có ý kiến trình bày gì với Tòa án.

Tại phiên tòa nguyên đơn ngân hàng Agribank giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị như sau:

Thứ nhất: Đề nghị tòa án T buộc ông Đào Quốc T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Agribank toàn bộ số tiền tạm tính đến hết ngày 04/9/2020 là: 2.240.094.373 đồng trong đó nợ gốc là 950.000.000 đồng, nợ lãi là: 1.290.094.373 đồng.

Thứ hai: Tuyên buộc ông Đào Quốc T phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã được ký kết kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án ra bản án/quyết định cho đến ngày thực tế ông Đào Quốc T trả hết nợ gốc cho Agribank.

Thứ ba: Tuyên nếu ông Đào Quốc T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Agribank thông qua Agribank Chi nhánh Hà Tây I có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông Đào Quốc T để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Thứ tư: Tuyên nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Agribank thì Agribank thông qua Agribank chi nhánh Hà Tây I có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Đào Quốc T để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa: Bị đơn ông T nhận nợ và đề nghị ngân hàng cho trả một phần nợ gốc, vợ chồng ông xin miễn lãi vì hiện tại vợ chồng ông không có khả năng trả nợ toàn bộ cho ngân hàng; ông Q giữ nguyên yêu cầu độc lập đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông V bà T. Anh M và chị P giữ nguyên ý kiến trình bày, không yêu cầu hay trình bày gì thêm.

9. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến đề nghị như sau:

- Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của Agribank .

+ Xác nhận tạm tính đến hết ngày 04/9/2020, ông T còn nợ:

HĐTD (1): nợ gốc 350.000.000đồng; Lãi trong hạn: 505.623.056 đồng; Lãi quá hạn: 94.200.764 đồng.

HĐTD (2): nợ gốc 600.000.000đồng; Lãi trong hạn: 711.863.333 đồng; Lãi quá hạn: 197.580.000 đồng.

Tổng cộng gốc và lãi là: 2.290.094.373 đồng.

Buộc anh T và chị T phải trả cho ngân hàng toàn bộ số nợ trên.

+ Xác định HĐTC số 207/12.02.2009 đảm bảo cho khoản vay theo HĐTD (2) số 201002096 ngày 17/9/2010.

+ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Q: Công nhận giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng ông V bà T với ông Q (anh M). Buộc ông V bà T tiếp tục thực hiện việc giao dịch tách trả diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Q.

+ Xác nhận diện tích đất còn lại của ông V bà T là 78m².

+ Nếu anh T và chị thu không trả được nợ, ngân hàng có quyền phát mại phần tài sản còn lại thuộc sở hữu của ông V bà T để thanh toán khoản vay tại HĐTD (2) của anh T.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. **Về tố tụng:** Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện của Ngân hàng Agribank đối với bị đơn ông Đào Quốc T; Địa chỉ: Thôn Đ, xã S, thị xã S, thành phố H, việc Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây thụ lý và giải quyết vụ án là có căn cứ và đúng thẩm quyền.

Tại phiên tòa, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vắng mặt lần thứ hai không có lý do, căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo thủ tục chung là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2]. **Về thời hiệu:** Căn cứ vào hợp đồng tín dụng và tài sản bảo đảm và thông báo thu hồi nợ quá hạn của bên vay sang nợ quá hạn, tính từ ngày 26/8/2011 bị đơn bắt đầu vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Đối chiếu với ngày nộp đơn khởi kiện tại Tòa án thì Ngân hàng đã nộp đơn khởi kiện trong hạn luật định.

[3]. **Về quan hệ pháp luật tranh chấp:** Ngân hàng khởi kiện ông Đào Quốc T về khoản tiền còn nợ phát sinh trên cơ sở Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên. Như vậy, đây là quan hệ “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” được pháp luật dân sự và Luật các tổ chức tín dụng điều chỉnh.

[4]. Xét các yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng tại phiên tòa:

Thứ nhất: Yêu cầu buộc ông T, bà T phải trả cho Ngân hàng Agribank khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 2203LAV 200904582 ngày 29/09/2009, gốc 350.000.000 đồng, Nợ lãi trong hạn là 505.623.056 đồng; Nợ lãi quá hạn là 94.200.764 đồng (cộng cả gốc và lãi tính đến hết ngày 04/9/2020). Tổng gốc và lãi là 831.921.040 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 2203LAV 201002096 ngày 17/09/2010 gốc là 600.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 711.863.333 đồng; Nợ lãi quá hạn là 197.580.000 đồng. Tổng gốc và lãi là 1.408.173.333 đồng (cộng cả gốc và lãi tính đến hết ngày 03/9/2020). Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng cả hai hợp đồng tín dụng nêu trên được xác lập trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện giữa hai bên, có đủ năng lực pháp luật. Bên vay tiền đã ký tên vào hợp đồng vay. Về phía

Ngân hàng đã giải ngân cho vay theo hợp đồng tín dụng, bằng hình thức thanh toán trực tiếp tại ngân hàng.

Như vậy, phía Ngân hàng đã thực hiện đúng trách nhiệm thanh toán theo hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Đào Quốc T vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ, không thực hiện đúng việc trả gốc, lãi hàng tháng cho Ngân hàng. Việc Ngân hàng khởi kiện ông T để đòi nợ là hoàn toàn chính đáng. Xét các tài liệu quá trình trả nợ của ông T thì thấy Hợp đồng tín dụng số 2203LAV 200904582 ngày 29/09/2009 thì thấy từ ngày 29/9/2009 đến 25/8/2011 mới thanh toán được 50 triệu đồng tiền gốc và 117.902.779 đồng nợ lãi; Hợp đồng tín dụng số 2203LAV 201002096 ngày 17/09/2010, từ ngày 17/9/2010 đến ngày 25/8/2011 mới thanh toán được 101.270.000 đồng nợ lãi, gốc chưa thanh toán được, sau đó từ ngày 26/8/2011 không thanh toán tiếp cho Ngân hàng, nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản nợ chưa thanh toán sang nợ quá hạn. Tại Điều 2 của Hợp đồng cho vay số 200904582/HĐTD thể hiện lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 14,5%/năm, lãi suất nợ quá hạn tối đa bằng 150% so với lãi suất vay đã thỏa thuận. Tại Điều 2 của Hợp đồng cho vay số 201002096/HĐTD thể hiện lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 0,875%/tháng, lãi suất nợ quá hạn bằng 150%/tháng. Căn cứ theo khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng thì Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất. Vì vậy, việc Ngân hàng tính toán các khoản lãi trong hạn, quá hạn đối với dư nợ gốc chậm thanh toán là phù hợp với thỏa thuận của hai bên đã xác lập và phù hợp Luật các tổ chức tín dụng, nên được chấp nhận. Áp dụng Điều 476 Bộ luật dân sự 2005 và khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, buộc ông T và bà T phải có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi tính đến hết ngày 04/9/2020 của cả hai hợp đồng tín dụng cho ngân hàng Agribank.

Thứ hai: Yêu cầu buộc ông T phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng số 2203LAV 200904582 ngày 29/09/2009 và Hợp đồng tín dụng số 2203LAV 201002096 ngày 17/09/2010 kể từ ngày 05/9/2020 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ, yêu cầu này của ngân hàng phù hợp với pháp luật nên được chấp nhận.

Thứ ba: Yêu cầu Tòa án tuyên Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn không thanh toán nợ. Hội đồng xét xử nhận định: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất kèm theo tài sản gắn liền với đất, số 207 HĐ/CC, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 12/02/2009 đã được ông V, bà T cùng Ngân hàng xác lập tại Phòng công chứng số 8, thành phố Hà Nội. Thủ tục đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Sơn Tây, Hà Nội đã hoàn tất ngày 12/02/2009. Tại Điều 2 của Hợp đồng thế chấp có ghi “ Diện tích khuôn viên đất 178m2, trong đó có 11,5m2 đất thuộc hành lang giao thông, loại đất ở ... Tài sản gắn liền với đất là nhà ở diện tích 100m2, số tầng: 02”.

Như vậy đây là tài sản được nêu trong Hợp đồng thế chấp và phù hợp với quy định của pháp luật nên được xử lý theo khoản 3 Điều 318 của BLDS 2005. Tuy nhiên, trước khi đăng ký thế chấp với ngân hàng ông V và bà T đã bán một phần diện tích đất trong tổng 178m² cho ông Nguyễn Văn Q, việc này ông V và bà T không thông báo với ngân hàng, ngân hàng khi xuống thẩm định thế chấp cũng không phát hiện ra, ngân hàng cho rằng do ông V và bà T trực tiếp chỉ nhà đất nhưng không có ý kiến gì về việc đã bán một phần diện tích đất cho ông Q, nên việc xem xét thẩm định của ngân hàng là có thiếu sót.

Xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và bà T với ông Q là có thật, được viết tay theo “GIẤY BÁN ĐẤT THỔ CƯ” được lập ngày 07/12/2003, nội dung ghi việc chuyển nhượng 100m² đất của ông V và bà T cho ông Q, giá 156.000.000 đồng, tuy các bên không đăng ký công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại khoản 2 Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2005, nhưng gia đình ông Quang đã sử dụng đất và xây nhà ở ổn định thành khuôn viên từ năm 2005 – 2006 cho đến nay, năm 2007 ông V và bà T đã thế chấp cả phần diện tích đất đã bán cho ông Q để đảm bảo khoản vay cho ông Đào Quốc T mà không hỏi ý kiến của ông Q. Qua đo đạc bằng máy toàn đạc của công ty đo đạc thì thấy vợ chồng anh M (con ông Q) cùng các con đang sử dụng tổng diện tích 102m² đất, trong đó có 60m² trong tổng diện tích 178m² mà ông V và bà T đã thế chấp với ngân hàng, còn lại 42m² là đất nông nghiệp (ngoài bia đỏ). Do vậy HĐXX không chấp nhận diện tích 60m² đất mà hiện nay vợ chồng anh M (con ông Q) cùng chị P và các con của anh M, chị P đang quản lý, sử dụng thuộc tài sản thế chấp.

Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q: HĐXX căn cứ theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004 của HĐTP Tòa án nhân dân tối cao, án lệ số 11 của HĐTP Tòa án nhân dân tối cao, chấp nhận yêu cầu của ông Q, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay theo “GIẤY BÁN ĐẤT THỔ CƯ” lập ngày 07/12/2003 giữa ông V và bà T với ông Q có hiệu lực pháp luật. Vợ chồng anh M chị P và các con được tiếp tục sử dụng diện tích đất 102m² và toàn bộ công trình nhà ở xây dựng trên diện tích đất và có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông V và bà T với ngân hàng Agribank.

Do Hợp đồng thế chấp nêu trên bị vô hiệu một phần, nên ngân hàng chỉ được phát mại diện tích đất là 118m² (178m² – 60m² = 118m²). Theo đó, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông T và bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán khoản nợ gốc, lãi phát sinh thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng 118m² đất và tài sản gắn liền với đất là 01 nhà 02 tầng, mái tôn, sân gạch của ông V và bà T tại xã S, thị xã S, thành phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 860309, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 01171 do UBND thành phố Sơn Tây (Nay là thị xã Sơn Tây) cấp ngày 12/12/2007 đứng tên Ông Phùng Văn V và Bà Đỗ Thị T để thu hồi nợ.

Thứ tư: Ngân hàng yêu cầu, trong trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ cho Ngân hàng thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trí để thu hồi nợ. Xét yêu cầu này không có thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp số 207 HĐ/TC ngày 12/02/2009 và Phụ lục hợp đồng thế chấp số 2133 HĐ/TC ngày 09/9/2009 nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5]. Kể từ ngày 05/9/2020, Ông T bà T còn phải trả tiền lãi suất phát sinh đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi ông T bà T thanh toán xong khoản nợ.

[6]. Khi ông T bà T thanh toán xong khoản nợ thì Ngân hàng phải trả lại cho chủ sử dụng đất các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất, tài sản thế chấp các bên đã ghi nhận trong Hợp đồng thế chấp.

[7]. Về án phí: Ngân hàng Agribank được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả lại Ngân hàng Agribank số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội là 11 triệu đồng. Ông T, bà T phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 290, 302, 305, 342, 351, 355, 471, 474, 716 và Điều 721 của Bộ luật dân sự 2005;

- Áp dụng Án lệ số 11/2017/AL của HĐTP Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Khoản 1 Điều 30, Điều 35; khoản 2 Điều 227, Điều 238, Điều 266, Điều 271, Điều 273 và Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009,

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Agribank đối với bị đơn ông Đào Quốc Trí về việc yêu cầu trả nợ gốc, lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Buộc ông Đào Quốc T và bà Phùng Thị T phải liên đới trả Ngân hàng Agribank khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 2203LAV 200904582 ngày 29/09/2009, nợ gốc là 350.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 505.623.056 đồng; Nợ lãi quá hạn là 94.200.764 đồng. Tổng gốc và lãi tính đến hết ngày 04/9/2020 là 831.921.040 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 2203LAV 201002096 ngày 17/09/2010 nợ gốc là 600.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 711.863.333 đồng; Nợ lãi quá hạn là 197.580.000 đồng. Tổng gốc và lãi tính đến hết ngày 04/9/2020 là 1.408.173.333 đồng.

Kể từ ngày 05/9/2020 Ông T và bà T còn phải chịu tiền lãi phát sinh đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 2203LAV 200904582 ngày 29/09/2009 và Hợp đồng tín dụng số 2203LAV 201002096 ngày 17/09/2010 đã được ký kết giữa Ngân hàng với ông T cho đến khi ông T, bà T

trả hết toàn bộ khoản nợ. 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.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông T, bà T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng Agribank thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng 118 m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn Tân Phú, xã Sơn Đông, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội. Diện tích 118m² đất này hiện do ông V, bà T, anh L và chị A đang quản lý, sử dụng ở trong tổng diện tích 178m² đất (diện tích và hiện trạng theo thực tế khi cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, xử lý tài sản bảo đảm) của thửa đất số 19, tờ bản đồ số 16 tại thôn T, xã S, thị xã S, Thành phố H. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 860309, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 01171 do UBND thành phố Sơn Tây (Nay là thị xã Sơn Tây), thành phố Hà Nội cấp ngày 12/12/2007 đứng tên Ông Phùng Văn Vân và Bà Đỗ Thị Tinh. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất kèm theo tài sản gắn liền với đất, số 207 HĐ/CC, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 12/02/2009 đã được ông V, bà T cùng Ngân hàng xác lập tại Phòng công chứng số 8, thành phố Hà Nội. Thủ tục đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Sơn Tây, Hà Nội đã hoàn tất ngày 12/02/2009.

Khi Ông T, bà T hoàn thành nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Agribank phải có trách nhiệm trả lại cho chủ sử dụng đất các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản đã thế chấp được ghi nhận trong Hợp đồng thế chấp tài sản giữa các bên.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy viết tay giữa ông V bà T với ông Q theo “GIẤY BÁN ĐẤT THỔ CU” được lập ngày 07/12/2003 có hiệu lực pháp luật. Anh M (con ông Q) cùng vợ và các con được tiếp tục sử dụng diện tích 102m² đất cùng toàn bộ công trình nhà ở xây dựng trên đất và có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Về án phí: Ông Đào Quốc T, bà Phùng Thị T phải chịu 76.800.000 đồng (Bảy mươi sáu triệu, tám trăm nghìn đồng) án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả lại Ngân hàng Agribank số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.000.000 đồng (Mười một triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001447 ngày 05/02/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án về những vấn đề liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án về những vấn đề trực tiếp liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo qui định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TX Sơn Tây;
- CCTHADS TX Sơn Tây;
- TAND thành phố Hà Nội;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Tú