

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÔNG HƯNG
TỈNH THÁI BÌNH**

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

Bản án số: 06/2020/DS-ST

Ngày 06/8/2020

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 HƯNG, TỈNH THÁI BÌNH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

* *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* **Ông Hoàng Văn Thành.**

* *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. **Ông Đoàn Ngọc Sửu.**

2. **Bà Nguyễn Thị Vĩnh.**

* *Thư ký phiên tòa:* **Bà Nguyễn Thị Quỳnh Anh** - Thư ký tòa án.

* *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Hưng tham gia phiên tòa:*

Bà Lại Thị Giang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 37/2019/TLST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2019, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2020/QĐXX-ST ngày 17 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn:*** Ngân hàng TMCP Đ (SBank)

Địa chỉ: Số **, phố T, phường P, quận H, thành phố Hà Nội.

- Người đại diện theo pháp luật: **Ông Lê Văn T** - Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị.

- Người đại diện theo ủy quyền: **Ông Vũ Đình K** - Chức vụ: Phó tổng giám đốc.

- Người được ông Vũ Đình K ủy quyền tham gia tố tụng tại Tòa án: Ông Nguyễn Chiến T – Chuyên viên tố tụng - Ngân hàng TMCP Đ(SBank).

* ***Bị đơn:*** Ông Trần Anh M, sinh năm 1990

Địa chỉ: Thôn A, xã M, huyện Đ, tỉnh Thái Bình.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Anh M: **Ông Hoàng Mạnh T**, sinh năm 1975 – Luật sư văn phòng luật sư Royal và cộng sự - Địa chỉ: Phòng ***, Tòa nhà H, đường L, quận T, thành phố Hà Nội

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

1, Bà Phạm Thị Như H, sinh năm 1991

Địa chỉ: Thôn A, xã M, huyện Đ, tỉnh Thái Bình.

2, Ông Vũ Thanh H, sinh năm 1985

Địa chỉ: Số **, Ngách **/, Ngõ **, phố T, tổ *, phường L, quận L, thành phố Hà Nội.

(*Tại phiên tòa có mặt ông T, ông T; vắng mặt ông M, ông H, bà H*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện ngày 19/11/2019; Bản tự khai ngày 31/12/2019 và tại phiên tòa ông Nguyễn Chiến T người được nguyên đơn ủy quyền trình bày:

Ngày 20/5/2016, ông Trần Anh M vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ theo hợp đồng tín dụng trung – dài hạn số REF1614100008/HĐTD với nội dung sau:

- Số tiền vay: 800.000.000đồng
- Mục đích vay: Vay bù đắp thanh toán một phần tiền mua nhà ở tại thửa đất **-, tờ bản đồ số *, tổ *, phường L, quận L, thành phố Hà Nội.
- Thời hạn vay: 240 tháng kể từ ngày giải ngân.
- Lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm giải ngân là: 8,5%/năm trong 12 tháng đầu của khoản vay. Kể từ tháng thứ 13, lãi suất được tính (=) lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân lĩnh lãi cuối kỳ với kỳ hạn 13 tháng bằng VND (+) Biên độ 4.6%/năm.
- Lãi suất quá hạn: Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn.

Tạm tính đến ngày 02/01/2020, dư nợ của ông Trần Anh M tại Sbank cụ thể như sau: 1.208.619.832 đồng (trong đó: Dư nợ gốc: 796.666.667 đồng; Lãi trong hạn: 292.151.703 đồng; Lãi quá hạn: 119.801.462 đồng).

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: Quyền sử dụng 40m² đất tại thửa đất số **-, tổ *, phường L, quận L, 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 BX ***** do UBND quận L cấp ngày 20/01/2015 cho ông Vũ Thanh H và bà Lê Phương A, đã chuyển nhượng cho ông Trần Anh M ngày 28/4/2016. Chi tiết về việc thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 714.206/HĐTC ngày 20/05/2016 tại Văn phòng Công chứng C, thành phố Hà Nội. Tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông Trần Anh M đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Sbank kể từ ngày 21/7/2016. Sbank đã nhiều lần thông báo yêu cầu ông Trần Anh M trả nợ nhưng ông Trần Anh M không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng, không đưa ra phương án trả nợ hợp lý. Căn cứ thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ đã ký và các tài

liệu kèm theo khác, Sbank đã quyết định thu hồi toàn bộ khoản vay của ông Trần Anh M.

Tính đến ngày 31/12/2019, ông Trần Anh M đã thanh toán cho Sbank được tổng số tiền là: 19.495.004đồng, trong đó gồm: 3.333.333đồng nợ gốc; 16.161.671đồng.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Trần Anh M phải có nghĩa vụ trả nợ cho Sbank tổng số tiền tạm tính đến ngày 02/01/2020, dư nợ của ông Trần Anh M tại Seabank cụ thể như sau: 1.208.619.832 đồng (trong đó: Dư nợ gốc: 796.666.667 đồng; Lãi trong hạn: 292.151.703 đồng; Lãi quá hạn: 119.801.462 đồng).

Tính đến ngày 06/8/2020, tổng số tiền ông Trần Anh M còn nợ 1.309.866.478 đồng (trong đó: Dư nợ gốc: 796.666.667 đồng; Lãi trong hạn: 342.277.399 đồng; Lãi quá hạn: 170.922.412 đồng).

- Buộc ông Trần Anh M thanh toán số tiền lãi, phạt, phí phát sinh theo lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn theo Hợp đồng tín dụng trung – dài hạn số REF1614100008/HĐTD ký ngày 20/5/2016 kể từ ngày 03/01/2020 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Kể từ ngày Quyết định, bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Trần Anh M không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì SBank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại, bán/chuyển nhượng tài sản bảo đảm của khoản vay là: Quyền sử dụng 40m² đất tại thửa đất số 88-3, tờ bản đồ số 4 tại tổ 4, phường L, quận L, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX557971 do UBND quận L, thành phố Hà Nội cấp ngày 20/01/2015 cho ông Vũ Thanh H và bà Lê Phương A, đã chuyển nhượng và sang tên cho ông Trần Anh M ngày 28/4/2016.

- Trong trường hợp số tiền phát mại/ thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho SBank thì ông Trần Anh M phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho SBank đến khi tất toán xong toàn bộ khoản vay.

2. Tại bản tự khai ngày 02/01/2020 ông Trần Anh M trình bày:

Ngày 20/5/2016 ông có vay tiền của Ngân hàng TMCP Đ là 800.000.000đồng, mục đích vay: Vay bù đắp thanh toán một phần tiền mua nhà ở tại thửa đất **-*, tờ bản đồ số *, tổ *, phường L, quận L, thành phố Hà Nội; Thời hạn vay: 240 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm giải ngân là: 8,5%/năm trong 12 tháng đầu của khoản vay. Kể từ tháng thứ 13, lãi suất được tính (=) lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân lĩnh lãi cuối kỳ với kỳ hạn 13 tháng bằng VND (+) Biên độ 4.6%/năm; Lãi suất quá hạn: Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn.

Ngày 20/5/2016, ông đã nhận đủ 800.000.000đồng.

Chữ ký trong hợp đồng tín dụng số REF1614100008/HĐTD ký ngày 20/5/2016 đúng là chữ ký của ông. Chữ ký trong phụ lục hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ ngày 20/5/2016 đúng là chữ ký của ông.

Để đảm bảo cho khoản vay ông đã thế chấp quyền sử dụng 40m² tại thửa đất **-*, tờ bản đồ số *, tờ *, phường L, quận L, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX557971 do UBND quận L cấp ngày 20/01/2015 cho ông Vũ Thanh H và bà Lê Phương A, ông nhận chuyển nhượng nhà và đất từ ông H, bà Phương A ngày 28/4/2016 (Việc chuyển nhượng là hợp pháp).

Do công việc làm ăn khó khăn nên ông không tiếp tục trả nợ được cho Ngân hàng. Tính đến nay ông đã trả nợ được cho ngân hàng tổng số tiền là: 19.495.004 đồng, trong đó: lãi là: 16.161.671đồng, gốc là: 3.333.333đồng.

Ông thừa nhận tính đến ngày 02/01/2020 ông còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là: 1.208.619.832 đồng (trong đó: Dư nợ gốc: 796.666.667 đồng; Lãi trong hạn: 292.151.703 đồng; Lãi quá hạn: 119.801.462 đồng). Ông đồng ý trả nợ cho ngân hàng, nếu không trả nợ được thì ngân hàng có quyền phát mại tài sản thế chấp, nếu tài sản thế chấp không đủ trả nợ thì ông có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho ngân hàng.

3. Tại bản tự khai ngày 01/6/2020 ông Vũ Thanh H người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông biết Tòa án đang thụ lý việc Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện ông Trần Anh M phải trả nợ số tiền 1.184.432.867 đồng tính đến ngày 18/11/2019 và yêu cầu Tòa án có quyền tuyên xử lý tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng 40m² đất tại thửa đất số **-* tờ bản đồ số * tại tờ *, phường L, quận L, thành phố Hà Nội. Ông là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông có ý kiến như sau:

Ông có vay của ông Trần Anh M số tiền và ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông cho ông M, nhưng khi ông gọi điện hẹn gặp ông M trao đổi về khoản tiền vay và giấy tờ đất thì ông M đã từ chối gặp để nói chuyện trao đổi, ông M đã né tránh việc gặp ông và âm thầm thế chấp giấy tờ đất của ông cho Ngân hàng TMCP Đ như vậy ông M có dấu hiệu lừa đảo để thế chấp bìa cho Ngân hàng.

4. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Anh M trình bày:

- Về tố tụng: Việc khởi kiện của nguyên đơn là chưa đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, vì trong đơn khởi kiện lại ghi số đơn là không đúng mẫu theo quy định.

- Về nội dung:

+ Hợp đồng tín dụng số REF1614100008/HĐTD ngày 20/5/2016, người ký đại diện của Ngân hàng là Phó giám đốc không có ủy quyền của giám đốc là không đúng quy định. Vì vậy đề nghị HĐXX căn cứ Điều 122, 127 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 117, 122 Bộ luật dân sự năm 2015, tuyên bố Hợp đồng tín dụng vô hiệu. Như vậy việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán các khoản tiền như: Lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn và số tiền lãi, phạt, phí phát sinh theo quy định tại HĐTD đến khi thanh toán xong khoản nợ cũng là vô hiệu.

+ Đối với Hợp đồng thế chấp số 714.2016/HĐTC ngày 20/5/2016, người ký hợp đồng thế chấp cũng không đúng thẩm quyền theo quy định.

+ Hợp đồng thế chấp số 714.2016/HĐTC ngày 20/5/2016 cũng chưa xem xét đến tài trên đất để làm căn cứ cho vay, là chưa phù hợp.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm tại phiên tòa:

* Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cơ bản chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật, của Hội đồng xét xử, của thư ký và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan việc chấp hành pháp luật là chưa nghiêm chỉnh.

* Về nội dung:

- Đề nghị HĐXX xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ buộc ông Trần Anh M phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 06/8/2020 là: 1.309.866.478 đồng (trong đó: Dư nợ gốc: 796.666.667 đồng; Lãi trong hạn: 342.277.399 đồng; Lãi quá hạn: 170.922.412 đồng).

- Trong trường hợp ông Trần Anh M không trả nợ hoặc trả nợ không đủ số tiền nợ nêu trên, Ngân hàng TMCP Đ(Sbank) có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp: Quyền sử dụng 40m² tại thửa đất **-, tờ bản đồ số *, tổ *, phường L, quận L, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX557971 do UBND quận L cấp ngày 20/01/2015 cho ông Vũ Thanh H và bà Lê Phương A, đã chuyển nhượng cho ông Trần Anh M ngày 28/4/2016.

- Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Trần Anh M vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Đ(Sbank).

* Về án phí: Ông Trần Anh M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi xem xét toàn bộ các tài liệu chứng cứ và ý kiến của các đương sự tại các lời khai và tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết về tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với ông Trần Anh M có địa chỉ tại: Thôn A, xã M, huyện Đô, tỉnh Thái Bình. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình giải quyết là đúng thẩm quyền.

- Tại biên bản làm việc ngày 07/01/2020, thể hiện ông Vũ Tuấn H, sinh năm 1980 đang ở trên phần diện tích đất, nhà đã thế chấp cho Ngân hàng Đ, nhưng ông H không cung cấp các thông tin cá nhân, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/5/2020 của TAND quận L thành phố Hà Nội xác định ông Vũ Thanh H, sinh năm 1985 là người quản lý, sử dụng tài sản thế chấp, không có ai tên Vũ Tuấn H. Quá trình giải quyết vụ án ông Huỳnh cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì, vì vậy HĐXX không xác định ông Vũ Tuấn H, sinh năm 1980 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Đối ông Vũ Thanh H tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/5/2020 của TAND quận L thành phố Hà Nội xác định ông Vũ Thanh H, sinh năm 1985 là người quản lý, sử dụng tài sản thế chấp đối với 40m² đất và các công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số **-*, tổ * (cũ) nay là tổ *, phường L, quận L, thành phố Hà Nội. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án ông H có bản tự khai nhưng không nộp tài liệu, chứng cứ cũng như không có yêu cầu độc lập, yêu cầu phản tố hay có ý kiến khiếu nại gì trong việc Tòa án giải quyết nên không xem xét, giải quyết. Tại phiên tòa ngày 08/7/2020, ông Vũ Thanh H vắng mặt nên HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự đã hoãn phiên tòa lần thứ nhất. Tại phiên tòa ngày 06/8/2020, ông Vũ Thanh H đã được tổng đạt hợp lần 2 nhưng vẫn vắng mặt nên HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông H.

[2] Áp dụng pháp luật giải quyết: Các hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Đ và ông Trần Anh M được thực hiện phù hợp với các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 nên căn cứ vào các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xem xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Anh M HĐXX, thấy rằng:

- Về đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ có ghi số tại phần góc trái của đơn khởi kiện, theo quy định thì mẫu đơn không có số ký hiệu, tuy nhiên việc ghi số cũng không ảnh hưởng đến yêu cầu và bản chất của vụ án.

- Tại HĐTD giữa Ngân hàng TMCP Đ và ông Trần Anh M có quy định: Lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn và số tiền lãi, phạt, phí phát sinh theo quy định tại HĐTD đến khi thanh toán xong khoản nợ. Tuy nhiên đây là sự thỏa

thuận của các bên và bên vay cũng không có khiếu nại, kiến nghị gì đối với thỏa thuận này.

- Đối với Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp người ký hợp đồng thế chấp cũng không đúng thẩm quyền theo quy định, HĐXX thất rằng: Đây là quy định nội bộ của Ngân hàng và bên vay cũng không có khiếu nại, kiến nghị gì.

- Hợp đồng thế chấp số 714.2016/HĐTC ngày 20/5/2016 cũng chưa xem xét đến tài trên đất để làm căn cứ cho vay, HĐXX thấy rằng: Tại khoản 3 Điều 318 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định cụ thể các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất mà thuộc sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Như vậy việc người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đưa ra mô số nội dung đề nghị HĐXX tuyên Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp ký giữa Ngân hàng TMCP Đ và ông Trần Anh M vô hiệu là không có cơ sở.

[3.2] Quá trình hòa giải Tòa án đã tiến hành triệu tập các đương sự để hòa giải mục đích để Ngân hàng TMCP Đ và ông Trần Anh M đưa ra các giải pháp trả nợ nhưng ông Trần Anh M không đưa ra giải pháp phù hợp để Ngân hàng TMCP Đ có thể xem xét chấp nhận.

[3.3] Đối với các hợp đồng tín dụng gồm: Hợp đồng tín dụng số REF1614100008/HĐTD ngày 20/5/2016 việc thực hiện hợp đồng giữa các bên được ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với các quy định của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (có hiệu lực từ 01/01/2011), phù hợp với các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 về cho vay tài sản. Do đó xác định Hợp đồng tín dụng số REF1614100008/HĐTD ngày 20/5/2016 hợp pháp có hiệu lực thi hành đối với các bên nên căn cứ vào các điều khoản đã quy định trong hợp đồng để xem xét, giải quyết.

[3.4] Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.3.1] Về yêu cầu đòi tiền nợ gốc: Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận Ngân hàng TMCP Đ và ông Trần Anh M ký kết hợp đồng tín dụng số REF1614100008/HĐTD ngày 20/5/2016 có nội dung, cụ thể:

- Số tiền vay: 800.000.000đồng
- Mục đích vay: Vay bù đắp thanh toán một phần tiền mua nhà ở tại thửa đất **-*, tờ bản đồ số *, tổ *, phường L, quận L, thành phố Hà Nội.
- Thời hạn vay: 240 tháng kể từ ngày giải ngân.
- Lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm giải ngân là: 8,5%/năm trong 12 tháng đầu của khoản vay. Kể từ tháng thứ 13, lãi suất được tính (=) lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân lĩnh lãi cuối kỳ với kỳ hạn 13 tháng bằng VND (+) Biên độ 4.6%/năm.
- Lãi suất quá hạn: Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn.

Tổng số tiền tính đến ngày xét xử 06/8/2020 thì ông Trần Anh Minh còn nợ Ngân hàng TMCP Đ là: 1.309.866.478 đồng (trong đó: Dư nợ gốc: 796.666.667 đồng; Lãi trong hạn: 342.277.399 đồng; Lãi quá hạn: 170.922.412 đồng).

[3.3.2] Về giá trị của tài sản bảo đảm cho các khoản vay:

Hợp đồng tín dụng số REF1614100008/HĐTD ngày 20/5/2016 được bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp số 714.2016/HĐTC ngày 20/5/2016 đối với Quyền sử dụng 40m² đất tại thửa đất số **-*, tờ *, phường L, quận L, 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 BX 557971 do UBND quận L cấp ngày 20/01/2015 cho ông Vũ Thanh H và bà Lê Phương A, đã chuyển nhượng cho ông Trần Anh M ngày 28/4/2016.

Như vậy xác định giá trị tài sản bảo đảm để ông Trần Anh M thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng TMCP Đ được bảo đảm bằng 100% giá trị tài sản.

[3.3.3] Về yêu cầu đòi tiền lãi:

Hợp đồng tín dụng số REF1614100008/HĐTD ngày 20/5/2016 quy định cụ thể lãi:

- Lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm giải ngân là: 8,5%/năm trong 12 tháng đầu của khoản vay. Kể từ tháng thứ 13, lãi suất được tính (=) lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân lĩnh lãi cuối kỳ với kỳ hạn 13 tháng bằng VND (+) Biên độ 4.6%/năm.

- Lãi suất quá hạn: Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn.

[3.3.4] Sau khi Hợp đồng tín dụng số REF1614100008/HĐTD ngày 20/5/2016 đến hạn Ngân hàng TMCP Đ đã có thông báo nợ đến hạn gửi cho ông Trần Anh M, giữa Ngân hàng TMCP Đ và ông Trần Anh M đã có biên bản làm việc nhận nợ và cam kết trả nợ của ông Trần Anh Minh nhưng ông Trần Anh M đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng. Do vậy Ngân hàng TMCP Đ đã tiến hành khởi kiện đối với ông Trần Anh M và buộc ông Trần Anh M phải trả nợ tổng số tiền tính đến ngày 02/01/2020: 1.208.619.832 đồng (trong đó: Dư nợ gốc: 796.666.667 đồng; Lãi trong hạn: 292.151.703 đồng; Lãi quá hạn: 119.801.462 đồng).

Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu ông Trần Anh M phải trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 06/8/2020 là: 1.309.866.478 đồng (trong đó: Dư nợ gốc: 796.666.667 đồng; Lãi trong hạn: 342.277.399 đồng; Lãi quá hạn: 170.922.412 đồng). Vì vậy cần chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ.

[3.3.5] Đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ buộc ông Trần Anh M phải thanh toán số tiền lãi, phạt, phí phát sinh theo lãi suất trong hạn, lãi suất quá

hạn theo Hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số REF1614100008/HĐTD ký ngày 20/5/2016 kể từ ngày 03/01/2020 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trong đó buộc ông Trần Anh M chịu khoản “phạt” là chưa phù hợp với quy định của pháp luật và tại phiên tòa đại diện Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét, giải quyết.

[3.3.6] Đối với bà Phạm Thị Như H, tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng số REF1614100008/HĐTD ngày 20/5/2016 giữa Ngân hàng TMCP Đ và ông Trần Anh M, thì UBND xã M, huyện Đ, tỉnh Thái Bình có xác nhận độc thân đối với ông M. Ông Trần Anh M kết hôn với bà H sau khi đã ký kết khoản vay trên, bà H có đơn đề nghị trình bày không liên quan đến khoản vay của ông M đối với Ngân hàng TMCP Đ. Vì vậy không buộc bà Phạm Thị Như H phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ.

[3.4] Về tính pháp lý của các hợp đồng thế chấp:

[3.4.1] Tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp số 714.2016/HĐTC ngày 20/5/2016 đối với Quyền sử dụng 40m² đất tại thửa đất số **-*, tổ *, phường L, quận L, thành phố Hà Nội, các bên có đầy đủ tư cách pháp nhân, ông Trần Anh M có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; Các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị ai lừa dối, ép buộc, vì vậy các Hợp đồng thế chấp được thực hiện đều đúng các quy định của pháp luật.

[3.4.2] Quá trình giải quyết vụ án anh Vũ Thanh H cho rằng có việc lừa đảo trong việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 557971 do UBND quận Long Biên cấp ngày 20/01/2015 cho ông Vũ Thanh H và bà Lê Phương A, đã chuyển nhượng cho ông Trần Anh M ngày 28/4/2016. Tòa án đã tiến hành yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai quận L, thành phố Hà Nội cung cấp hồ sơ chuyển nhượng thấy rằng: Thủ tục chuyển nhượng Quyền sử dụng 40m² đất tại thửa đất số **-*, tổ * (cũ) nay là tổ *, phường L, quận L, thành phố Hà Nội giữa ông Vũ Thanh H và bà Lê Phương A chuyển nhượng cho ông Trần Anh M ngày 28/4/2016, quá trình chuyển nhượng đã đúng trình tự thủ tục theo quy định của Luật đất đai năm 2013.

[5] *Về án phí:* Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại Ngân hàng TMCP Đ số tiền đã tạm ứng án phí.

Ông Trần Anh M phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] *Về quyền kháng cáo:* Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 121, Điều 280, khoản 1 Điều 281, Điều 290, điểm b khoản 1 Điều 318, Điều 342, 348, 349, 350, 351, 471, 474, 476 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng; Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về “giao dịch bảo đảm”; Nghị định 11/2006/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ(Sbank) đối với ông Trần Anh M.

2. Buộc ông Trần Anh M phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ(Sbank) tổng số tiền tính đến ngày 06/8/2020 là: 1.309.866.478 đồng (trong đó: Dư nợ gốc: 796.666.667 đồng; Lãi trong hạn: 342.277.399 đồng; Lãi quá hạn: 170.922.412 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Trần Anh M 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 tín dụng 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 TMCP Đ(Sbank) thì lãi suất mà ông Trần Anh M phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo Quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP Đ(Sbank).

3. Buộc ông Trần Anh M thanh toán phí phát sinh theo Hợp đồng tín dụng trung – dài hạn số REF1614100008/HĐTD ký ngày 20/5/2016 kể từ ngày 03/01/2020 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

4. Trong trường hợp ông Trần Anh M không trả nợ hoặc trả nợ không đủ số tiền nợ nêu trên, Ngân hàng TMCP Đ (**Sbank**) có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp: Quyền sử dụng 40m² tại thửa đất **-, tờ bản đồ số *, tổ *, phường L, quận L, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX557971 do UBND quận L cấp ngày 20/01/2015 cho ông Vũ Thanh H và bà Lê Phương A, đã chuyển nhượng cho ông Trần Anh M ngày 28/4/2016.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Trần Anh M vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Đ(Sbank).

5. Về án phí:

- Ông Trần Anh M phải chịu 51.295.994 đồng án phí dân sự sơ thẩm.
- Trả lại Ngân hàng TMCP Đ(Seabank) số tiền 25.000.000 (hai mươi lăm triệu) đồng mà Ngân hàng TMCP Đ(Seabank) đã nộp tạm ứng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình theo biên lai thu số 0008262 ngày 17/12/2019.

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.

Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (06/8/2020); Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhân:

- VKSND huyện Đông Hưng;
- Chi cục THADS Đông Hưng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

ĐÃ KÝ

HOÀNG VĂN THÀNH

