

Bản án số: 91/2020/DS-ST

Ngày: 25/9//2020

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng .

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN LONG BIÊN-THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Nga

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Bắc

2. Ông Nguyễn Văn Khanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Tú – Thư ký Tòa án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Long Biên tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 18 và 25 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Toà án nhân dân quận Long Biên, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 09/2020/TLST-DS ngày 13/01/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 88/2020/QĐXX-ST ngày 17/8/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (AgriBank).

Trụ sở: Số 02 phố Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Tp Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mạnh Tha sinh năm 1976.

Theo văn bản ủy quyền số 595 ngày 10/11/2016 và giấy ủy quyền số 266/UQ ngày 12/8/2020.(Ông Tha có mặt)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thế D, sinh năm 1963.

HKTT: phố Trường Lâm, phường Đức Giang, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.
(vắng mặt)

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Tạ Thị Thu sinh năm 1978

2. Anh Nguyễn Bá L sinh năm 1975.
3. Cháu Nguyễn Ngọc M sinh ngày 25/9/2003
4. Cháu Nguyễn Tạ Mai D sinh ngày 28/10/2005
5. Cháu Nguyễn Tạ Minh Đ sinh ngày 19/7/2008
6. Cháu Nguyễn Tạ Mai Ch sinh ngày 23/6/2015

Cùng trú tại: tổ 4 Kim Quan, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

Cháu Mai, cháu D, cháu Đ và cháu Ch do anh L đại diện.

Anh L có mặt; chị Thu có mặt ngày 25/9/2020.

7. Bà Nguyễn Vũ C sinh năm 1971

HKTT: Khu tập thể Nam Đồng, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

(xin giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện lập ngày 10/11/2016 và lời khai tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (AgriBank).- ông Nguyễn Mạnh Tha trình bày:

Ngày 30/9/2010 PGD số 02 - Agribank Chi nhánh Cầu Giấy và ông Nguyễn Thế D đã ký hợp đồng tín dụng số: 17/HDTD 09-2010 về việc PGD số 02 - Agribank Chi nhánh Cầu Giấy cho ông Nguyễn Thế D vay tiền. Cụ thể như sau: Mục đích sử dụng vốn vay: Kinh doanh dịch vụ chăm sóc da, làm tóc, nước giải khát...Số tiền vay theo hợp đồng tín dụng: 700.000.000 đồng; Lãi suất cho vay theo hợp đồng tín dụng: 1,2%/tháng; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Ngày 03/3/2011 PGD số 02 - Agribank Chi nhánh Cầu Giấy và ông Nguyễn Thế D đã ký hợp đồng tín dụng số: 04/HDTD 03-2011 về việc PGD số 02 - Agribank Chi nhánh Cầu Giấy cho ông Nguyễn Thế D vay tiền. Cụ thể như sau: Mục đích sử dụng vốn vay: Kinh doanh dịch vụ Cafe, nước giải khát; Số tiền vay theo hợp đồng tín dụng là 300.000.000 đồng; Lãi suất cho vay theo hợp đồng tín dụng là 16%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

- Tài sản bảo đảm cho các khoản vay là: Quyền sử dụng 51 m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số (469-3)+(470-3), tờ bản đồ số 01 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 577710, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 827, số QĐ: 578/QĐ-UB, MS 10127654354 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 11/04/2008 mang tên ông Nguyễn Thế D.

Quá trình thực hiện hợp đồng số: 17/HDTD 09-2010 ông D đã trả đã thanh toán đầy đủ nợ lãi trong hạn đến ngày 11/10/2011 ông D không thanh toán được nợ lãi nên đã chuyển thành nợ lãi quá hạn từ ngày 11/10/2011. Đối với hợp đồng tín dụng số: 04/HDTD 03-2011 ngày 03/3/2011 ông D không trả được một đồng tiền gốc hay lãi nào.

Tính đến ngày 17/8/2020 ông Nguyễn Thế D còn nợ Ngân hàng:

+ Theo hợp đồng tín dụng số: 17/HDTD 09-2010 ngày 30/9/2010. Tổng cộng là 1.263.448.630 đồng. Trong đó: Tiền gốc: 700.000.000 đồng. Tiền lãi quá hạn từ ngày 11/10/2011 đến nay là 563.648.630 đồng.

+ Theo hợp đồng tín dụng số: 04/HDTD 03-2011 ngày 03/3/2011. Tổng cộng là: 538.162.671 đồng. Trong đó: Tiền gốc: 300.000.000 đồng. Tiền lãi là 238.162.671 tính từ ngày 11/10/2011 đến nay. Lãi trong hạn là 7.250.000 đồng, lãi quá hạn từ ngày 03/3/2012 đến nay là 230.912.671 đồng.

Ngân hàng chỉ yêu cầu tính lãi trong hạn và lãi quá hạn là 6,0%/năm từ khi quá hạn đến nay.

Để đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng, hợp pháp của Ngân hàng, tránh thất thoát vốn nhà nước, đề nghị Quý tòa giải quyết các vấn đề sau:

Buộc Ông Nguyễn Thế D phải thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (AgriBank) Tổng số tiền còn nợ tại 02 Hợp đồng tín dụng (gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn) tính đến hết ngày 14/02/2020 là: 1.748.944.863 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, bảy trăm bốn mươi tám triệu, chín trăm bốn mươi bốn nghìn, tám trăm sáu mươi ba đồng). Trong đó:

+ Nợ gốc tính đến hết ngày 14/02/2020: 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ đồng chẵn).

+ Nợ lãi trong hạn tạm tính từ ngày 11/10/2011 đến hết ngày 14/02/2020 là: 7.250.000 đồng (Bằng chữ: Bảy triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng chẵn).

+ Nợ lãi quá hạn tạm tính từ ngày 11/10/2011 đến hết ngày 14/02/2020 là: 748.944.863 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm bốn mươi tám triệu, chín trăm bốn mươi bốn nghìn, tám trăm sáu mươi ba đồng).

Ông D tiếp tục phải trả lãi theo hợp đồng kể từ ngày 18/8/2020 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

Kể từ ngày Quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Thế D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì AgriBank có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho AgriBank

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Thế D đối với AgriBank. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Thế D vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho AgriBank .

Đại diện theo pháp luật của bị đơn không đến. Tòa án tiến hành triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên không có lời khai.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Chị Tạ Thị Thu và anh Nguyễn Bà L trình bày: Tôi không có quan hệ họ hàng gì với ông Nguyễn Thế D. Nhà tôi với nhà ông D cùng khu phố. Năm 2006 bà Nguyễn Thị Hương là hàng xóm của ông D có nói với bố tôi là ông D có mảnh đất cạnh nhà tôi muốn bán nên bố tôi là ông Tạ Bá Duyên hiện đã mất năm 2013 đã

hỏi mua đất của ông D với mục đích mua cho tôi. Mọi giao dịch thỏa thuận đều do bố tôi với ông D thực hiện. Tiền mua đất là của bố tôi. Bố tôi mua tại thời điểm đó là 8.000.000/1m², mảnh đất ông D bán cho bố là 51m² tại thửa đất số (469-3)+(470-3) tờ bản đồ số 05 tại thôn Kim Quan, phường Việt Hưng, quận Long Biên với tổng số tiền mua đất là 408.000.000 đồng. Ngoài số tiền mua đất ra ông D còn hứa sẽ làm sổ đỏ sang tên cho tôi và tôi có đưa thêm cho ông D 20.000.000 đồng để sang tên. Số tiền này tôi và mẹ tôi là bà Dương Thị Tám trả làm 03 lần, mỗi lần trả bao nhiêu tôi cũng không rõ nhưng mỗi lần trả đều ghi vào sổ ông D ký nhận. Hiện nay sổ này tôi đang bị thất lạc chưa tìm thấy. Sau khi gia đình tôi trả hết tiền thì ngày 22/10/2006 chồng tôi là anh Nguyễn Bá L mới lập giấy cam kết nhận nợ. Vì mục đích là mua cho tôi nên mới viết giấy là ông D bán cho tôi. Giấy chuyển cam kết nhận nợ tôi xuất trình cho Tòa án chính là tài liệu chứng cứ chứng minh ông D bán đất cho tôi. Ngoài giấy cam kết nhận nợ này ra tôi không còn tài liệu chứng cứ nào khác chứng minh việc ông D bán đất cho tôi. Văn bản này do chồng tôi là Nguyễn Bá L lập, lập tại nhà tôi, sau khi lập xong cùng ngày thì chồng tôi có mời ông D bà Nguyễn Thị Hường và ông Trịnh Hồng Việt là hàng xóm nhà ông D sang ký. Ngoài ông D, bà Hường và ông Việt ra không còn ai có mặt hôm ký nữa. Ông D và hai người làm chứng đều tự nguyện ký vào giấy cam kết. Theo nội dung cam kết thì ông D hứa làm sổ cho tôi nhưng ông D không làm, tôi đã nhiều lần giục ông D nhưng ông D vẫn cứ hứa sẽ làm. Chính vì tin ông D nên vợ chồng tôi cứ đợi. Đến năm 2008 vợ chồng tôi xây nhà 2,5 tầng trên đất và ở từ đó cho đến nay. Trước khi xây nhà tôi nhiều lần liên lạc với ông D để hỏi về việc sang tên cho tôi nhưng không có thông tin gì về ông D nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi với ông D vẫn dừng tại đấy chưa sang tên tôi. Sở dĩ giấy chuyển nhượng viết là Giấy cam kết nhận nợ là do chúng tôi chỉ nghĩ là ông D đã nhận tiền đất và tiền làm sổ của tôi nếu ông D không làm được sổ đỏ thì coi như ông D nợ tôi số tiền đó.

Việc ông D vay tiền của Ngân hàng và thế chấp tài sản của vợ chồng tôi như thế nào tôi không biết và tôi cũng không liên quan đến việc này. Tôi đề nghị Tòa án căn cứ vào pháp luật để giải quyết.

Nay trước yêu cầu của Ngân hàng đòi tiền ông D và đề nghị kê biên phát mại tài sản thế chấp tôi không đồng ý vì đất tôi đã mua của ông D, vợ chồng tôi đã làm nhà ở trên đó từ năm 2008 cho đến nay. Đây là tài sản của vợ chồng tôi. Theo tôi việc mua bán đất thể hiện tại Giấy cam kết nhận nợ là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp.

Khi tôi mua đất là đất không, năm 2008 vợ chồng tôi mới xây nhà và xây khuôn viên như hiện nay.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị C trình bày: Tôi và ông Nguyễn Thế D có đăng ký kết hôn năm 2006. Đến năm 2010 thì ly hôn tại Tòa án nhân dân quận Đống Đa. Quá trình chung sống, ông D có vay của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn-chỉ nhánh Cầu Giấy 700.000.000 đồng. Ông D vay làm gì bà không biết và cũng không được sử dụng số tiền này. Hợp đồng tín

dụng tôi không ký, tuy nhiên tại giấy đề nghị vay vốn do anh D làm đơn thì có kê khai tên vợ là và có ký tên vào. Đề đảm bảo khoản vay này anh D có thể chấp quyền sử dụng 51m² đất mang tên ông D. Theo yêu cầu của Ngân hàng tôi có ký vào hợp đồng thế chấp. Tôi chỉ biết khoản nợ thứ nhất còn khoản nợ vay 300.000.000 đồng tôi không liên quan vì khi đó đã ly hôn. Tôi không chịu trách nhiệm về khoản vay 700.000.000 đồng vì không được sử dụng và vì đó là tài sản riêng của ông D. Đề nghị Ngân hàng giải quyết thu hồi nợ, không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án buộc ông D phải có trách nhiệm thanh toán trả nợ cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 19/9/2020 của cả hai hợp đồng là: 1.544.616.667 đồng, trong đó: nợ gốc là: 1.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 7.400.000 đồng và tiền nợ lãi quá hạn là: 537.216.667 đồng và lãi phát sinh từ ngày 20/9/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Nếu không đề nghị kê biên phát mại tài sản thế chấp. Yêu cầu tiếp tục tính lãi.

Ông L và bà Thu: Việc vay tiền và thế chấp đất của ông D không biết. Đề nghị ông D về giải quyết vì đây không phải trường hợp bất khả kháng để giải quyết vắng mặt. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đối với phần diện tích đất thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc mua bán đất của chúng tôi là sự thật nhưng vì hiểu biết pháp luật còn hạn chế nên chưa hoàn tất được thủ tục. Đề nghị khi nào ông D về thì giải quyết. Ngân hàng cũng có lỗi trong việc không xem xét thẩm định kỹ dẫn đến việc cho vay không đúng.

Tại phiên tòa đại diện VKS phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi Tòa thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Thẩm phán và Hội đồng xét xử chấp hành và thực hiện tốt các quy định của pháp luật. Các đương sự: Nguyên đơn chấp hành tốt các quy định của pháp luật còn bị đơn chấp hành không tốt các quy định của pháp luật; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có chấp hành nhưng chưa được tốt.

- Về nội dung: Sau khi phân tích đánh giá chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của đương sự tại phiên tòa xác định: Hợp đồng tín dụng là hợp pháp, đúng quy định. Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ dẫn đến nợ quá hạn, vì vậy Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán toàn bộ khoản nợ là có căn cứ và cần chấp nhận. Đề nghị: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Buộc ông D phải thanh toán tiền gốc và lãi tính đến ngày 19 tháng 9 năm 2020 cả hai hợp đồng là: 1.544.616.667 đồng, trong đó: nợ gốc là: 1.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 7.400.000 đồng và tiền nợ lãi quá hạn là: 537.216.667 đồng và lãi phát sinh từ ngày 20/9/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Nếu không đề nghị kê biên phát mại tài sản thế chấp. Yêu cầu tiếp tục tính lãi.

Đối với diện tích đất thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề nghị được kê biên phát mại nhưng Ngân hàng phải thanh toán trả cho chị Thu và anh L trị giá bằng tiền tại thời điểm kê biên phát mại.

Đối với các công trình xây dựng trên đất: Được quyền kê biên phát mại nhưng phải thanh toán giá trị tại thời điểm kê biên phát mại cho anh L và chị Thu. Anh L và chị Thu được quyền ưu tiên mua nếu có nhu cầu.

Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ và thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

* Về tố tụng: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (AgriBank) khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng với ông Nguyễn Thế D. Ông D đã bị Tòa án tuyên bố vắng mặt nơi cư và các xác nhận có HKTT tại phường Đức Giang, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội. Căn cứ vào khoản 3, điều 26, điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 04/2017 ngày 05 tháng 5 năm 2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì Tòa án nhân dân quận Long Biên thụ lý vụ án Tranh chấp hợp đồng tín dụng là đúng thẩm quyền và đúng quan hệ pháp luật.

Ông Nguyễn Thế D là bị đơn. Chị Thu và anh L cũng 4 người con là cháu Nguyễn Ngọc Mai; cháu Nguyễn Tạ Mai Dương; cháu Nguyễn Tạ Minh Đức và cháu Nguyễn Tạ Mai Chi đang ở trên nhà đất thế chấp là đương sự trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Các con của anh L chị Thu chưa đủ 18 tuổi sẽ do anh L bổ là người đại diện. Ông Nguyễn Thế D và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần đến Tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b, d khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt họ.

* Về nội dung:

Xét đơn khởi kiện yêu cầu thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng, Hội đồng xét xử thấy: Ngày 30/9/2010 PGD số 02 - Agribank Chi nhánh Cầu Giấy và ông Nguyễn Thế D đã ký hợp đồng tín dụng số: 17/HDTD 09-2010 về việc PGD số 02 - Agribank Chi nhánh Cầu Giấy cho ông Nguyễn Thế D vay tiền. Cụ thể như sau: Mục đích sử dụng vốn vay: Kinh doanh dịch vụ chăm sóc da, làm tóc, nước giải khát...Số tiền vay theo hợp đồng tín dụng là 700.000.000 đồng; Lãi suất cho vay theo hợp đồng tín dụng: 1,2%/tháng; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Ngày 03/3/2011 PGD số 02 - Agribank Chi nhánh Cầu Giấy và ông Nguyễn Thế D đã ký hợp đồng tín dụng số: 04/HDTD 03-2011 về việc PGD số 02 - Agribank Chi nhánh Cầu Giấy cho ông Nguyễn Thế D vay tiền. Cụ thể như sau: Mục đích sử dụng vốn vay: Kinh doanh dịch vụ Cafe, nước giải khát; Số tiền vay theo hợp đồng tín dụng là 300.000.000 đồng; Lãi suất cho vay theo hợp đồng tín dụng là 16%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

- Tài sản bảo đảm cho các khoản vay là: Quyền sử dụng 51 m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số (469-3)+(470-3), tờ bản đồ số 01 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 577710, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 827, số QĐ: 578/QĐ-UB, MS 10127654354 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 11/04/2008 mang tên ông Nguyễn Thế D. Việc thế chấp tài sản nói trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng trình tự pháp luật quy định.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Thế D đã vi phạm nghĩa vụ.

Về nợ gốc: Agribank trình bày ông D chưa thanh toán được một đồng nợ gốc nào của cả hai hợp đồng. Phía bị đơn không đến tòa. Xét các tài liệu chứng cứ do Nguyên đơn xuất trình có đủ cơ sở buộc Ông Nguyễn Thế D phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (AgriBank) 1.000.000.000 đồng tiền gốc.

Về lãi suất: Phía nguyên đơn yêu cầu lãi suất quá hạn từ ngày 11/10/2011 đến ngày 17/8/2020 Theo hợp đồng tín dụng số: 17/HDTD 09-2010 ngày 30/9/2010 là 563.648.630 đồng.

Lãi suất Theo hợp đồng tín dụng số: 04/HDTD 03-2011 ngày 03/3/2011 kể từ ngày 03/3/2012 đến ngày 17/8/2020 là 238.162.671 đồng. Trong đó lãi trong hạn là 7.250.000 đồng, lãi quá hạn từ ngày 03/3/2012 đến nay là 230.912.671 đồng.

Về lãi suất trong hạn và quá hạn: Ngân hàng chỉ yêu cầu tính lãi trong hạn và lãi quá hạn là 6,0%/năm từ khi quá hạn đến nay có bảng kê lãi chi tiết cụ thể rõ ràng thấp hơn nhiều so với quy định lãi suất của Ngân hàng do vậy yêu cầu về lãi suất trong hạn và quá hạn của Ngân hàng được chấp nhận toàn bộ.

Xét Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 17/HDTD 09-2010 và hợp đồng tín dụng số: 04/HDTD 03-2011 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (AgriBank) và Ông Nguyễn Thế D được xác lập trên cơ sở tự nguyện. Nội dung hợp đồng không trái với quy định của pháp luật. Lãi suất cho vay đã được các bên thỏa thuận, nguyên đơn đã cung cấp bản kê thanh toán gốc và lãi của bị đơn đã đủ căn cứ khẳng định toàn bộ số nợ gốc và lãi nêu trên là đúng. Ngoài ra hợp đồng tín dụng và các kế ước nêu trên còn quy định về quyền trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên và nhiều nội dung khác. Hợp đồng tín dụng và các kế ước nêu trên có nội dung và các điều khoản quy định cụ thể, rõ ràng. Nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, đúng với phạm vi ngành nghề kinh doanh và phù hợp với quy định của pháp luật. Do vậy hợp đồng tín dụng và các kế ước nhận nợ có hiệu lực pháp luật và các bên buộc phải thực hiện. Và đây cũng là căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Về tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay của hợp đồng tín dụng: Tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai nơi có tài sản thế chấp. Như vậy hợp đồng thế chấp tài sản đã được đăng ký theo đúng quy định của pháp luật, các bên phải thực hiện. Do đó trong trường hợp Ông Nguyễn Thế D không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho

Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ.

Chị Thu và anh L có đơn đề nghị chuyển HS sang Công an Long Biên giải quyết về hành vi lừa đảo của ông Nguyễn Thế D. Công an Long Biên có công văn trả lời không thuộc thẩm quyền của Cơ quan C sát điều tra Công an quận Long Biên. Tòa án Long Biên đã thông báo về việc Công an Long Biên không giải quyết hành vi lừa đảo của ông D vì hợp đồng ký kết tại quận Thanh Xuân cho chị Thu và anh L nhưng chị Thu và anh L vẫn đề nghị Công an Long Biên giải quyết. Tòa án đã có CV gửi công an Long Biên nhưng Công an Long Biên trả lời đã có CV trả lời không giải quyết.

Quá trình tiến hành tố tụng. Chị Thu trình bày có mua thêm 4m² đất của vợ chồng ông Bảo bà Bảy từ năm 2008 và đã xây nhà hết đất. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ có thửa 8,6m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại biên bản lấy lời khai của vợ chồng bà Bảy đều xác nhận năm 2008 có bán một phần đất phía cuối nhà cho vợ chồng chị Thu, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đinh Gia Tuy là bố bà Bảy. Hiện ông Tuy đã mất. Tòa án đã lấy lời khai của các con ông Tuy, họ đều trình bày ông Tuy đã cho đất bà bảy là của bà Bảy không có ý kiến tranh chấp gì. Tại biên bản trao đổi với chính quyền địa phương được cung cấp: Hiện nay nhà ông L bà Thu và nhà ông Bảo bà Bảy đã xây nhà, đất khuôn viên riêng không có tranh chấp. Đất nhà bà Bảy sử dụng hợp pháp. Việc mua bán chuyển nhượng đất chính quyền không biết. HĐXX thấy: Việc mua thêm đất là có thực, nhà hiện đã xây hết đất, các bên không có tranh chấp, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng đồng ý nhận số đất này và sẽ tự nguyện thanh toán trả cho vợ chồng chị Thu và anh L trị giá tại thời điểm kê biên phát mại. Sự tự nguyện này của Ngân hàng phù hợp với quy định của pháp luật nên được ghi nhận.

Đối với nhà xây dựng trên đất: Anh L chị Thu khai xây năm 2008, đại diện phía Ngân hàng xác định tại thời điểm thế chấp chưa có nhà. Phía anh L chị Thu có cung cấp hợp đồng thuê xây dựng nhưng không xuất trình được giấy phép xây dựng. Tại khoản 4 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp thể hiện: Mọi công trình, diện tích do bên vay cải tạo, xây dựng thêm, gắn liền với nhà và đất đã thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này. HĐXX thấy: Vợ chồng anh L chị Thu không phải là người vay nhưng lại là người ở trên đất và trình bày đã mua đất và xây nhà nhưng việc mua đất của vợ chồng anh L và chị Thu chưa thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Anh chị mua từ khai mua từ năm 2005 nhưng mãi đến năm 2006 mới viết giấy cam kết nhận nợ có nội dung ông D bán đất cho chị Thu và đến năm 2008 khai trình bày xây nhà trong khi đó ông D đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng từ năm 2008. Do vậy các công trình xây dựng trên diện tích đất thế chấp sẽ được kê biên phát mại toàn bộ khi ông D không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán nợ. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng cũng tự nguyện thanh toán giá trị nhà cho vợ chồng anh L chị Thu tại thời

điểm kê biên phát mại. Sự tự nguyện này của ngân hàng phù hợp với quy định của pháp luật nên được ghi nhận.

Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là của người sử dụng đất thì cần dành cho người chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).

Nếu sau này có bất kỳ sự tranh chấp liên quan đến quyền sử hữu nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác mà theo quy định của pháp luật họ được quyền khởi kiện.

Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 1 điều 30, điểm b khoản 1 điều 35, khoản 1 điều 147, điều 227, điều 235, điều 264, điều 266, điều 271, điều 273, điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 342, 343, 361, 369, 471, 474, của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 306 Luật thương mại; Khoản 1 Điều 12 Luật Ngân hàng nhà nước Việt Nam; Khoản 3 Điều 90, khoản 2 điều 91 Luật các tổ chức tín dụng. Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019. Án lệ số 11/2017/AL; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 sửa đổi một số điều của nghị định số 163; Khoản 2 điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam .

2. Xác nhận: Tính đến ngày tính đến ngày 19/9/2020 Ông Nguyễn Thế D còn nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (AgriBank) tổng số tiền là: 1.544.626.667 đồng, trong đó: nợ gốc là: 1.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 7.400.000 đồng và tiền nợ lãi quá hạn là: 537.216.667 đồng theo hợp đồng tín dụng số: 17/HDTD 09-2010 ngày 30/9/2010 và hợp đồng tín dụng số: 04/HDTD 03-2011 ngày 03/3/2011.

Xác nhận nhà và các công trình xây dựng trên đất là tài sản của chị Tạ Thị Thu và anh Nguyễn Bá L

3: Buộc Ông Nguyễn Thế D phải thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (AgriBank) toàn bộ khoản nợ trên. Kể từ ngày

20/9/2020, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ 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.

Trong trường hợp Ông Nguyễn Thế D không trả được nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (AgriBank), thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (AgriBank) có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ. Tài sản bảo đảm gồm: Quyền sử dụng 51 m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số (469-3)+(470-3), tờ bản đồ số 01 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 577710, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 827, số QĐ: 578/QĐ-UB, MS 10127654354 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 11/04/2008 mang tên ông Nguyễn Thế D.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Thế D. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Thế D vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho AgriBank.

Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng đồng ý thanh toán trả cho vợ chồng anh Nguyễn Bá L và chị Tạ Thị Thu giá trị nhà và 8,6m² phần diện tích đất thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp tại thời điểm kê biên phát mại tại sản. Vợ chồng anh Nguyễn Bá L và chị Tạ Thị Thu được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) tài sản thế chấp.

Nếu sau này có bất kỳ sự tranh chấp liên quan đến quyền sử hữu nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác mà theo quy định của pháp luật họ được quyền khởi kiện.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Thế D phải chịu 58.338.500 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (AgriBank) 35.920.312 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AB/2014/09489 ngày 27/2/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Long Biên.

Tr-ờng hợp bản án đ-ợc thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì ng-ời đ-ợc thi hành án dân sự, ng-ời 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 c-ỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án đ-ợc thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Báo cho các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi gửi:

- Các đương sự
- Tòa án nhân dân TP Hà Nội;
- VKSND quận Long Biên;
- THADS quận Long Biên;
- Lưu TA

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

Hoàng Thị Thu Nga