

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NAM TỪ LIÊM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 41/2020/DS-ST

Ngày: 15/7/2020

*V/v: Tranh chấp phát sinh từ hợp
đồng tín dụng*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NAM TỪ LIÊM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Thiện Nghĩa

Các Hội thẩm nhân dân :

1. Ông Trần Quốc Sơn
2. Bà Trần Thị Oanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Liên – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy Dương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14/7/2020 và 15/7/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 05/2020/TLST-DS ngày 03/01/2020, về việc “*Tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2020/QĐXXST-DS ngày 02/06/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2020/QĐST-DS ngày 23/6/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH AM; Địa chỉ: 22 Hàng Vôi, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP T; Địa chỉ: phường L, quận Đ, Thành phố H.

Đại diện hợp pháp của Nguyên đơn:

- 1) Ông Cao Duy T – Trưởng bộ phận xử lý nợ VPBank
- 2) Ông Nguyễn Thanh L – Chuyên viên xử lý nợ VPBank
- 3) Ông Nguyễn Văn N – Chuyên viên xử lý nợ VPBank

Theo Văn bản ủy quyền số 2027 ngày 13/7/2020 của Ngân hàng TMCP T.

(Có mặt ông Nguyễn Văn N, Vắng mặt các ông Cao Duy T và Nguyễn Thanh L)

- **Bị đơn:** 1. Ông Nghiêm Văn L, sinh năm 1973

2. Bà Trần Thị G, sinh năm 1976

Địa chỉ: Tổ dân phố số 3, phường P, quận N, Thành phố H.

(Có mặt bà Trần Thị G, vắng mặt ông Nghiêm Văn L).

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

1. Ông Nghiêm Văn T, sinh năm 1948; (Vắng mặt)

2. Bà Đào Thị Đ, sinh năm 1948; (Vắng mặt)

3. Anh Nghiêm Sỹ T, sinh năm 1998; (Vắng mặt)

4. Cháu Nghiêm Anh T, sinh năm 2011

Do Ông Nghiêm Văn L và Bà Trần Thị G đại diện theo pháp luật. (Có mặt bà Trần Thị G)

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố số 3, phường P, quận N, Thành phố H.

5. Công ty TNHH Vận tải và Xây dựng X

Địa chỉ: Tổ dân phố số 3, phường P, quận N, Thành phố H.

Do anh Nghiêm Sỹ T đại diện theo pháp luật.

(Vắng mặt)

6. Chị Nghiêm Thị Ngọc L, sinh năm 1995

Địa chỉ : phường K, quận B, Hà Nội.

(Vắng mặt)

7. Chị Nguyễn Thị Thiên H; (Vắng mặt)

8. Chị Trần Thị M; (Vắng mặt)

9. Chị Đào Thị T; (Vắng mặt)

10. Chị Vũ Thị Ng; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố số 3, phường P, quận N, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/03/2019 và ý kiến trong quá trình giải quyết tại Tòa án, đại diện hợp pháp của Nguyên đơn trình bày:** Ông Nghiêm Văn L và bà Trần Thị G đã giao kết với Ngân hàng TMCP T (VP Bank) Chi nhánh Thăng L 02 (hai) Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

- **Hợp đồng số 2449065 ký ngày 31/12/2014:** Số tiền vay 3.400.000.000 đồng. Thời hạn vay: 300 tháng. Mục đích vay: tiêu dùng mua bất động sản. Lãi suất trong hạn: 11,5%/năm, điều chỉnh 03 tháng/lần vào các ngày 01/01, 01/4, 01/7 và 01/10 hàng năm. Mức điều chỉnh bằng: lãi suất bán vốn của bên Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 4,5%/năm. Lãi suất quá hạn: bằng 150% mức lãi suất trong hạn, kể từ thời điểm phát sinh nợ

quá hạn. Ngày 31/12/2014, ông L và bà G đã được giải ngân số tiền 3.400.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ lần 01, số 2449065.

- **Hợp đồng số 2634736 ký ngày 16/01/2015:** Số tiền vay: 500.000.000 đồng. Thời hạn vay: 120 tháng. Mục đích vay: tiêu dùng mua sắm nội thất gia đình. Lãi suất trong hạn: 12%/năm, điều chỉnh 03 tháng/lần vào các ngày 01/01, 01/4, 01/7 và 01/10 hàng năm. Mức điều chỉnh bằng: lãi suất bán vốn của bên Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 4,5%/năm. Lãi suất quá hạn: bằng 150% mức lãi suất trong hạn, kể từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn. Ngày 16/01/2015, ông Lam và bà Giang đã được giải ngân số tiền 500.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ lần 01, số 2634736

Để đảm bảo cho các khoản vay của ông Lam, bà G phát sinh tại Ngân hàng TMCP T trong khoảng thời gian từ 30/12/2014 đến 30/12/2019, ông Lam, bà G cùng các thành viên trong hộ gia đình là chị Nghiêm Thị Ngọc L và anh Nguyễn Sĩ T đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 5255/2014, quyển số 03-2014 ngày 30/12/2014 lập tại Văn phòng Công chứng Kinh Đô (số 70 phố Trung Hòa, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội). Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa số 56, tờ bản đồ số 7, địa chỉ xã Mỹ Trì, huyện Từ Liêm, nay là phường P, quận N, H, diện tích 270m² đất ở, được UBND huyện Từ Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 936210, số vào sổ 01637 theo Quyết định số QSDĐ/2742/QĐ-UBH ngày 04/11/2003 đứng tên hộ gia đình ông Nghiêm Văn L.

Tại thời điểm nhận thế chấp thì tài sản thế chấp đã bao gồm các công trình xây dựng. Tại Điểm e Khoản 2 Điều 5 và Khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng thế chấp, các bên thống nhất thỏa thuận “mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với tài sản thế chấp nêu tại Điều 1 Hợp đồng này đều thuộc tài sản thế chấp và đều bảo đảm cho các nghĩa vụ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này”, “Bên thế chấp cam kết sẽ bàn giao vô điều kiện tài sản thế chấp và mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với tài sản thế chấp nêu tại Khoản 1, Điều 1 của Hợp đồng này để bên Ngân hàng xử lý và không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện gì”.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông L, bà G đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ VPBank kể từ ngày 28/02/2018. Tính đến ngày 20/02/2020, ông L và bà G đã thanh toán cho VPBank tổng số tiền là 1.820.458.768 đồng, trong đó gốc là 219.115.955 đồng, lãi là 1.601.342.813 đồng.

Tính đến ngày 20/5/2020, ông L và bà G còn nợ số tiền của cả hai Hợp đồng tín dụng nêu trên là: 5.316.277.682 đồng, trong đó nợ gốc là 3.680.884.045 đồng, nợ lãi là 1.635.393.637 đồng.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết cụ thể là:

(1) Buộc ông Nghiêm Văn L và bà Trần Thị G phải trả cho Ngân hàng TMCP T (VPBank) tổng số tiền vay tính đến ngày 20/5/2020 là **5.316.277.682 đồng** (năm tỷ ba trăm mười sáu triệu hai trăm bảy mươi bảy nghìn sáu trăm tám mươi hai đồng), trong đó bao gồm:

- Nợ gốc: 3.680.884.045 đồng;
- Nợ lãi: 1.635.393.637 đồng (gồm 83.749.656 đồng lãi trong hạn và 1.551.643.981 đồng lãi quá hạn).

(2) Buộc ông Nghiêm Văn L và bà Trần Thị G phải tiếp tục chịu khoản lãi theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thi hành xong toàn bộ khoản nợ.

(3) Trường hợp ông Nghiêm Văn L và bà Trần Thị G không trả được toàn bộ khoản nợ của hai Hợp đồng tín dụng nêu trên hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP T có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, bán đấu giá, xử lý tài sản đảm bảo bao gồm *quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 7, địa chỉ xã M, huyện T, nay là phường P, quận N, TP. H, diện tích 270m² được UBND huyện Từ Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 936210, số vào sổ 01637 theo Quyết định số QSDĐ/2742/QĐ-UBH ngày 04/11/2003 đứng tên hộ gia đình ông Nghiêm Văn L theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 5255/2014, quyền số 03-2014 ngày 30/12/2014 lập tại Văn phòng Công chứng Kinh Đô (phố Trung Hòa, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội).

(4) Trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ thì VPBank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại các tài sản khác thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Nghiêm Văn L và bà Trần Thị G để tiếp tục thi hành án.

- **Bị đơn là Bà Trần Thị G trình bày:** Bà đã nhận được Thông báo thụ lý của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, chồng bà là Nghiêm Văn L hiện đang đi công việc nên không đến Tòa được. Bà Giang thừa nhận vợ chồng bà có Hợp đồng tín dụng số 2634736 ngày 16/01/2015 tại Ngân hàng TMCP T – Chi nhánh Thăng L, thời gian đầu gia đình bà có thực hiện trả gốc lãi đầy đủ, sau này do làm ăn khó khăn nên không thực hiện được việc trả nợ. Nay Ngân hàng khởi kiện đòi, bà xác nhận trách nhiệm phải trả nợ Ngân hàng đối với số nợ gốc, còn nợ lãi thì đề nghị Tòa án hòa giải để phía Ngân hàng miễn giảm lãi cho vợ chồng bà. Bà cũng đề xuất phương án là mỗi tháng vợ chồng bà sẽ trả Ngân hàng số tiền từ 40-50 triệu đồng cho đến khi thanh toán hết nợ. Còn nhà đất gia đình bà đang ở đã thế chấp cho Ngân hàng hiện có một dãy nhà đang cho sinh viên thuê nhưng không có hợp đồng, người thuê trả tiền 3 tháng một lần, bà không làm thủ tục đăng ký tạm trú cho những người thuê trọ, bản thân người thuê trọ có đăng ký tạm trú với Công an phường hay không thì bà không biết. Hiện tại trên nhà đất tại đường Phú Đô mà vợ chồng bà thế chấp cho Ngân hàng, chỉ có vợ chồng bà và con trai là Nghiêm Sỹ T đang ở, còn con gái là Nghiêm Thị Ngọc L đã có đi lấy chồng và ở nhà chồng, chỉ còn hộ khẩu ở nhà bà.

- Bị đơn là ông Nghiêm Văn L đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt và không có lời khai tại Tòa án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nghiêm Sĩ T và cũng là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Vận tải và Xây dựng X trình bày: anh là con trai của ông Nghiêm Văn L và bà Trần Thị G, việc bố mẹ anh vay nợ Ngân hàng và thế chấp tài sản để lấy tiền làm kinh tế gia đình thì chị em anh có được biết. Anh không có kinh tế riêng hay đóng góp công sức gì vào nhà đất của bố mẹ anh hiện thế chấp cho Ngân hàng. Bản thân anh cũng được biết chị gái anh (chị L) cũng không đóng góp gì vào nhà đất nêu trên. Anh đề nghị Tòa án hòa giải để bố mẹ anh có hướng giãn nợ, trả dần cho Ngân hàng để đáo hạn và giữ lại nhà đất cho gia đình có chỗ ăn ở, sinh hoạt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nghiêm Thị Ngọc L trình bày: chị xác định không có đóng góp gì vào nhà đất của bố mẹ. Chị Lan xin được vắng mặt tại các buổi triệu tập của Tòa án và tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông Nghiêm Văn T và Bà Đào Thị Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và không có lời khai tại Tòa án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các chị Nguyễn Thị Thiên H, Trần Thị M, Đào Thị T và Vũ Thị Ng trình bày: xác nhận chỉ là người thuê trọ, không liên quan gì đến vụ án và xin được vắng mặt tại các buổi triệu tập của Tòa án.

Tại phiên tòa:

- Đại diện hợp pháp của Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc Bị đơn phải thanh toán nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là: 5.418.180.283 đồng, trong đó nợ gốc là 3.680.884.045 đồng, nợ lãi trong hạn là 83.749.656 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.653.546.582 đồng. Buộc bị đơn phải tiếp tục trả lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong nợ. Trường hợp Bị đơn không trả nợ đầy đủ thì đề nghị Tòa án tuyên cho Nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản đảm bảo là toàn bộ giá trị quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 5255/2014, quyển số 03-2014 ngày 30/12/2014 lập tại Văn phòng Công chứng Kinh Đô. Trường hợp tài sản phát mại được thu hồi không đủ trả nợ thì ông Nghiêm Văn L và Bà Trần Thị G tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi trả xong nợ.

- Bị đơn là bà Trần Thị G trình bày tại phiên tòa: xác nhận việc ký các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, quá trình thực hiện và số dư nợ gốc, nợ lãi đúng như nguyên đơn đã trình bày. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét miễn giảm một phần lãi và để bị đơn có thời gian bán tài sản để trả nợ ngân hàng.

- **Đại diện Viện kiểm sát** phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và việc giải quyết vụ án: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền,

xác minh thu thập chứng cứ, gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tổng đạt các văn bản tố tụng cho VKS và đương sự đúng quy định. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã thu thập thì chưa đủ cơ sở để xác định các thành viên của hộ gia đình ông Nghiêm Văn L tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để xác minh làm rõ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 1945/2019/BN.VAMC1-VPBANK ngày 28/12/2019 giữa Nguyên đơn là Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam và Ngân hàng TMCP T thì Ngân hàng TMCP T được kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam là Nguyên đơn trong vụ án theo quy định tại Khoản 4 Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan hệ pháp luật là tranh chấp về hợp đồng, Bị đơn là ông Nghiêm Văn L và bà Trần Thị G có địa chỉ cư trú tại quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, do vậy thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn là Ông Nghiêm Văn L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông Nghiêm Văn T, Bà Đào Thị Đ, Anh Nghiêm Sỹ T, Công ty TNHH Vận tải và Xây dựng X, Chị Nghiêm Thị Ngọc L, Chị Nguyễn Thị Thiên H, Chị Trần Thị M, Chị Đào Thị T, Chị Vũ Thị Ng theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng tín dụng: Căn cứ vào các tài liệu do Nguyên đơn cung cấp cho Tòa án và sự thừa nhận của bị đơn là bà Trần Thị G thì có đủ cơ sở để xác định: Ông Nghiêm Văn L và bà Trần Thị G đã giao kết với Ngân hàng TMCP T (VP Bank) Chi nhánh Thăng L 02 (hai) Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau: **Hợp đồng số 2449065 ký ngày 31/12/2014** Số tiền vay: 3.400.000.000 đồng Thời hạn vay: 300 tháng Lãi suất trong hạn: 11,5%/năm, điều chỉnh 03 tháng/lần vào các ngày 01/01, 01/4, 01/7 và 01/10 hàng năm. Mức điều chỉnh bằng: lãi suất bán vốn của bên Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 4,5%/năm Lãi suất quá hạn: bằng 150% mức lãi suất trong hạn, kể từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn Ngày 31/12/2014, ông Lam và bà Giang đã được giải ngân số tiền 3.400.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ lần 01, số 2449065; **Hợp đồng số 2634736 ký ngày 16/01/2015**: Số tiền vay: 500.000.000 đồng Thời hạn vay: 120 tháng Mục đích vay: tiêu dùng mua sắm nội thất gia đình Lãi suất trong hạn: 12%/năm, điều chỉnh 03 tháng/lần vào các ngày 01/01, 01/4, 01/7 và 01/10 hàng năm. Mức điều chỉnh bằng: lãi suất

bán vốn của bên Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 4,5%/năm. Lãi suất quá hạn: bằng 150% mức lãi suất trong hạn, kể từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn. Ngày 16/01/2015, ông Lam và bà Giang đã được giải ngân số tiền 500.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ lần 01, số 2634736. Các hợp đồng nêu trên không trái pháp luật nên có hiệu lực.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông L, bà G đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ VPBank đối với hợp đồng số **2449065** kể từ ngày 06/02/2018, đối với hợp đồng số **2634736** kể từ ngày 28/02/2018. Tính đến ngày 20/02/2020, ông L và bà G đã thanh toán cho VPBank tổng số tiền là 1.820.458.768 đồng, trong đó gốc là 219.115.955 đồng, lãi là 1.601.342.813 đồng.

Tính đến ngày xét xử sơ thẩm, ông L và bà G còn nợ số tiền gốc của cả hai Hợp đồng tín dụng nêu trên là: là 3.680.884.045 đồng trong đó nợ gốc của hợp đồng số 2449065 là 3.330.860.045 đồng, của hợp đồng số 2634736 là 350.024.000 đồng.

Về lãi suất: căn cứ vào các hợp đồng tín dụng và các thông báo lãi suất của VP Bank có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về khoản lãi được thể hiện trong bảng tính lãi do Nguyên đơn nộp tại phiên tòa tính đến ngày xét xử sơ thẩm là lãi trong hạn 83.749.656 đồng, lãi quá hạn là 1.653.546.582 đồng.

Bị đơn tiếp tục phải thanh toán số tiền lãi của khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng. Yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn để thu hồi khoản nợ nêu trên là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Nguyên đơn:

- Về Hợp đồng thế chấp: Để bảo đảm cho các khoản vay của ông Lam, bà Giang phát sinh tại Ngân hàng TMCP T trong khoảng thời gian từ 30/12/2014 đến 30/12/2019, ông L, bà G cùng các thành viên trong hộ gia đình là chị Nghiêm Thị Ngọc L và anh Nghiêm Sĩ T đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 5255/2014, quyển số 03-2014 ngày 30/12/2014 lập tại Văn phòng Công chứng Kinh Đô (phố Trung Hòa, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội). Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa số 56, tờ bản đồ số 7, địa chỉ xã Mỹ Trì, huyện Từ Liêm, nay là phường P, quận N, Hà Nội, diện tích 270m² đất ở, được UBND huyện Từ Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 936210, số vào sổ 01637 theo Quyết định số QSDĐ/2742/QĐ-UBH ngày 04/11/2003 đứng tên hộ gia đình ông Nghiêm Văn L. Hợp đồng thế chấp nêu trên đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Nam Từ Liêm ngày 30/12/2014. Vì vậy Hợp đồng thế chấp là hợp pháp, có hiệu lực.

Tại thời điểm nhận thế chấp thì tài sản thế chấp đã bao gồm các công trình xây dựng như thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tài sản ngày 12/3/2020 của Tòa án. Đại diện của Nguyên đơn và bị đơn là bà Trần Thị G thống nhất xác định tài sản thế chấp không có gì thay đổi so với thời điểm ký

kết hợp đồng thế chấp. Căn cứ Điểm e Khoản 2 Điều 5 và Khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng thế chấp, các bên thỏa thuận “mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với tài sản thế chấp nêu tại Điều 1 Hợp đồng này đều thuộc tài sản thế chấp và đều bảo đảm cho các nghĩa vụ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này”, “Bên thế chấp cam kết sẽ bàn giao vô điều kiện tài sản thế chấp và mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với tài sản thế chấp nêu tại Khoản 1, Điều 1 của Hợp đồng này để bên Ngân hàng xử lý và không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện gì” có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về xử lý tài sản thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 318 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và xác minh của Tòa án thì hiện tại nhà đất thế chấp nêu trên là địa điểm đăng ký kinh doanh của 01 doanh nghiệp là Công ty TNHH Vận tải và Xây dựng X, ngoài ra có một số người thuê trọ thời gian ngắn, không có hợp đồng. Các cá nhân, tổ chức đang ở, hoạt động kinh doanh tại nhà đất là tài sản thế chấp có nghĩa vụ chấp hành bản án.

[4] Về ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 30/12/2014 đã được công chứng chứng thực hợp pháp, nội dung hợp đồng đã thể hiện hộ ông Nghiêm Văn L bao gồm các thành viên là Ông Nghiêm Văn L, bà Trần Thị G, bà Nghiêm Thị Ngọc L và ông Nghiêm Sỹ T. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự không thắc mắc nghi ngờ gì về thành viên hộ gia đình ông L. Do vậy căn cứ vào Điểm c Khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì các tình tiết, sự kiện đã được ghi trong văn bản và được công chứng hợp pháp là những tình tiết sự kiện không phải chứng minh. Từ các phân tích trên, không có cơ sở để chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về việc tạm dừng phiên tòa để xác minh làm rõ các thành viên của hộ gia đình ông L.

[5] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo giá ngạch tương ứng với số tiền phải trả cho nguyên đơn. Hoàn trả Nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 30, Điểm b Khoản 1 Điều 35 và các Điều 147, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 318, 319, 323, 342, 348, 350, 351, 355, 715, 716, 717, 718, 719, 720 và 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 318 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/2/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163; Luật các tổ chức tín dụng; Điều 7, Điều 8 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/1/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp

luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2015/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;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH AM do Ngân hàng TMCP T kế thừa quyền và nghĩa vụ của Nguyên đơn đối với Ông Nghiêm Văn L và Bà Trần Thị G về tranh chấp Hợp đồng tín dụng số 2449065 ngày 31/12/2014 và Hợp đồng tín dụng số 2634736 ngày 16/01/2015 được ký kết giữa bên cho vay là Ngân hàng TMCP T – Chi nhánh Thăng L và bên vay là Bà Trần Thị G và chồng là ông Nghiêm Văn L.

Buộc Ông Nghiêm Văn L và Bà Trần Thị G phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP T số tiền là 5.418.180.283 đồng, trong đó trong đó nợ gốc của hợp đồng số 2449065 là 3.330.860.045 đồng, nợ gốc của hợp đồng số 2634736 là 350.024.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 83.749.656 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.653.546.582 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng nêu trên.

2. Trường hợp Ông Nghiêm Văn L và Bà Trần Thị G không trả được số nợ gốc và nợ lãi nêu trên hoặc trả không đủ thì Ngân hàng TMCP T có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, bán đấu giá, xử lý tài sản thế chấp sau:

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất xã M, huyện T, Thành phố H (nay là phường P, quận N, Thành phố H), diện tích 270m² đất ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 936210, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 01637 QSDĐ/2742/QĐ-UBH do UBND huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội cấp ngày 04/11/2003 đứng tên hộ ông Nghiêm Văn L; Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 5255/2014, quyển số 03-2014 ngày 30/12/2014 lập tại Văn phòng Công chứng Kinh Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

3. Tài sản thế chấp nêu trên được xử lý để thanh toán cho các khoản nợ của Ông Nghiêm Văn L và Bà Trần Thị G được nêu ở Khoản 1 phần Quyết định của bản án này. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán các khoản nợ thì Ông Nghiêm Văn L và Bà Trần Thị G có nghĩa vụ thanh toán phần còn thiếu.

Trong quá trình xử lý tài sản thế chấp nêu trên thì những người có tên trong hộ khẩu và những người, tổ chức, doanh nghiệp thực tế đang kinh doanh, sinh sống tại nhà đất nêu trên đều có nghĩa vụ chấp hành bản án.

4. Về án phí: bị đơn là Ông Nghiêm Văn L và Bà Trần Thị G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113. 418.000 đồng.

Hoàn trả Nguyên đơn 56.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 9017 ngày 24/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

5. 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, 7a 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.

6. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

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

Nơi nhận :

- TAND Tp. Hà Nội;
- VKS Q. Nam Từ Liêm,
- VKS Tp. Hà Nội;
- Chi cục THADS Q. Nam Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

Chu Thiện Nghĩa