

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÔNG ANH
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số **89/2020/KDTM-ST**

Ngày 28.8.2020

*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 ANH**

T phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa :* **Ông Nguyễn Hồng Bách**

- *Các Hội thẩm nhân dân:* **Ông Nguyễn Hữu Đệ**

Bà Nguyễn Thị Giang

- *Thư kí phiên tòa :* **Bà Hoàng Thu Thảo** – Thư kí Tòa án nhân dân huyện Đ

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đ tham gia phiên tòa:* **Bà Nguyễn Thùy Dung** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28.8.2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ xét xử công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lí số 26 /2020/KDTM-ST ngày 24.4.2020 về tranh chấp “ Hợp đồng tín dụng ”, theo Quyết định đ- a vụ án ra xét xử số 26 /2020 /QĐXXST ngày 24 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:
Nguyên đơn:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng N Việt Nam.

Địa chỉ: Số 02 phố Láng H, P. T C, quận Ba Đ, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Xuân L – Phó Giám đốc phụ trách Ngân hàng N Việt Nam – Chi nhánh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Trần Quang H – Giám đốc Ngân hàng N Việt Nam – Chi nhánh Đ - Phòng giao dịch Vân Hà.
(Theo giấy ủy quyền số 320/UQ-NHNo.ĐA ngày 9.6.2020).

(Có mặt tại phiên tòa)

*** Bị đơn:** Bà Dương Thị N, sinh năm 1987.

Ông Đỗ Văn Đ, sinh năm 1983

Cùng trú tại: Thôn Đình T, Dục T, huyện Đ, Hà Nội.

(bà N và ông Đ vắng mặt tại phiên tòa)

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

- Cháu Đỗ Dương Đại T, sinh năm 2008

- Cháu Đỗ Dương Tuấn N, sinh năm 2015.

- Cháu Đỗ Dương Hà V, sinh năm 2011.

Người đại diện theo pháp luật của cháu T, cháu N, cháu V là ông Đ và bà N

(Vắng mặt tại phiên tòa)

- Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1953.
Trú tại: Thôn Đình T, Dục T, huyện Đ, Hà Nội.
(Vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16.3.2020 của Ngân hàng N Việt Nam và các lời khai của đại diện ủy quyền của Nguyên đơn nội dung vụ kiện nh- sau:

Ngày 6/06/2017, Ngân hàng N Việt Nam – Chi nhánh Đ (gọi tắt là “Ngân hàng N Việt Nam Chi nhánh Đ”) và bà Dương Thị N (người đại diện theo thỏa thuận về việc cử người đại diện xác lập giao dịch vay vốn bảo đảm tiền vay ngày 4/7/2017) ký Hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-201703607 với nội dung sau:

- Phương thức cho vay: theo Hạn mức tín dụng
- Mức dư nợ cao nhất: 1.500.000.000 đồng
- Mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án kinh doanh vật liệu xây dựng năm 2017-2018.
- Phương thức áp dụng lãi suất: Lãi suất cho vay được điều chỉnh không vượt quá khung quy định lãi suất cho vay Ngân hàng N Việt Nam, phù hợp với quy định lãi suất cho vay của Ngân hàng N Việt Nam Chi nhánh Đ trong từng thời kỳ, được thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng;
- Lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng: 9%/năm. (Trong quá trình vay vốn, từ thời điểm vay đến thời điểm hiện tại, vẫn giữ nguyên mức lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng).
- Lãi suất nợ quá hạn: bằng 150% của lãi suất trong hạn đã thỏa thuận hoặc điều chỉnh trên dư nợ gốc quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả.
- Thời hạn của Hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng
- Kỳ hạn trả nợ thực hiện theo phụ lục kèm theo hoặc theo từng giấy nhận nợ

*** Tài sản bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng**

Ngày 05/07/2017, Ngân hàng N Chi nhánh Đ - Phòng giao dịch Vân Hà và vợ chồng Bà Dương Thị N, Ông Đỗ Văn Đ ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 876/TC/2017 tại Văn phòng Công chứng Đ. Theo đó, tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 16 (1), tờ bản đồ số 1, diện tích 178,2 m² tại địa chỉ thôn Đình T, xã Dục T, huyện Đ, 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 BI 630572 do UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/01/2012 mang tên Bà Dương Thị N.

Ngày 05/07/2017, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất nêu trên đã được đăng ký theo quy định của pháp luật.

*** Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng**

Thực hiện theo đúng thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-201703607 Ngân hàng N Chi nhánh Đ đã tiến hành giải ngân cho Bà Dương Thị N. Thông tin cụ thể lần giải ngân còn dư nợ như sau : Ngày 15/01/2018 giải ngân số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Ngày đến hạn: 15/07/2018 . Dư nợ gốc hiện tại: 1.500.000.000 đồng. Đã trả lãi đến hết ngày 12/06/2018. Số tiền lãi đã trả: 55.875.000 đồng.

Ngân hàng N Chi nhánh Đ đã nhiều lần làm việc, đôn đốc việc trả nợ với Bà Dương Thị N, tuy nhiên Bà Dương Thị N chưa thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ theo như các cam kết với ngân hàng. Do vậy, Bà Dương Thị N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ với ngân hàng.

Hiện, tổng dư nợ gốc và lãi của Bà Dương Thị N tạm tính đến ngày 30/6/2020 tại Ngân hàng N Chi nhánh Đ là **1.914.750 đồng**. Trong đó:

- Số nợ gốc: **1.500.000.000 đồng**
- Số nợ lãi trong hạn: **196.875.000 đồng**
- Số nợ lãi quá hạn: **92.250.000 đồng**

*** Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết:**

1./ Buộc Bà Dương Thị N và ông Đỗ Văn Đ phải trả cho Ngân hàng N Việt Nam số tiền tạm tính đến ngày 30/6/2020 tại Ngân hàng N Chi nhánh Đ là **1.789.125 đồng**.

2./ Buộc Bà Dương Thị N, ông Đỗ Văn Đ phải trả các khoản tiền lãi, phí phát sinh từ ngày 19/11/2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3./ Trong trường hợp Bà Dương Thị N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi, phí phát sinh thì Ngân hàng N Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 876/TC/2017 để trả nợ Ngân hàng.

4./ Trong trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ và lãi phát sinh thì Bà Dương Thị N, ông Đỗ Văn Đ vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng.

Bì đơn bà Dương Thị N trình bày:

Ngày 6/07/2017, Bà đã ký hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-201703607 với Ngân hàng N Việt Nam – Chi nhánh Đ với nội dung sau:

- Phương thức cho vay: theo Hạn mức tín dụng.

- Mức dư nợ cao nhất: 1.500.000.000 đồng.

Mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án kinh doanh vật liệu xây dựng năm 2017-2018.

- Lãi suất được quy định trong hợp đồng tín dụng.

Tính đến nay, bà còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 1,5 tỉ đồng. Còn tiền lãi chưa trả thì chưa xác định được là bao nhiêu.

Để đảm bảo cho khoản vay trên bà N đã sử dụng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 16 (1), tờ bản đồ số 1, diện tích 178,2 m² tại địa chỉ thôn Đình T, xã Dục T, huyện Đ, 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 BI 630572 do UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/01/2012 mang tên Bà Dương Thị N để thế chấp cho Ngân hàng. Hai bên đã ký hợp đồng thế chấp. Bà N cho rằng khi thế chấp bà chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản trên đất

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu thanh toán số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng, nếu không thanh toán được thì kê biên phát mại tài sản thế chấp thì bà N có ý kiến:

Bà cho rằng khoản vay của Ngân hàng N Việt Nam là một mình bà vay, ông Đ chồng bà không có liên quan gì.

Về xử lý tài sản thế chấp bà có ý kiến nếu phải xử lý tài sản thế chấp thì trên thửa đất còn có tài sản là tường bao xung quanh, khi kê biên phát mại thì thanh toán trả lại cho ông bà số tài sản trên.

Đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho Bà trả nợ dần trong 3 năm do việc làm ăn kinh doanh của mình đang gặp khó khăn. Nếu không thanh toán được thì bà đồng ý xử lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Bì đơn ông Đỗ Văn Đ trình bày:

Ngày 6/07/2017, vợ ông bà Dương Thị N có kí hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-201703603 với Ngân hàng N Việt Nam – Chi nhánh Đ với nội dung sau:

- Số tiền vay: 1.500.000.000 đồng (Năm tỷ đồng)
- Mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án kinh doanh vật liệu xây dựng năm 2017-2018.
- Lãi suất được quy định trong hợp đồng tín dụng.

Quá trình thực hiện hợp đồng chưa trả được tiền gốc, đã trả một phần nhưng không rõ là bao nhiêu.

Để đảm bảo cho khoản vay trên:

Để đảm bảo cho khoản vay trên bà N và Ông đã sử dụng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 16 (1), tờ bản đồ số 1, diện tích 178,2 m² tại địa chỉ thôn Đình T, xã Dục T, huyện Đ, 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 BI 630572 do UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/01/2012 mang tên Bà Dương Thị N để thế chấp cho Ngân hàng. Hai bên đã kí hợp đồng thế chấp.

Nay Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông Thôn Việt Nam yêu cầu thanh toán số tiền gốc và lãi phát sinh ông Đ cho rằng khoản tiền trên là do Bà N vay, ông không vay nên không có trách nhiệm trả như Ngân hàng yêu cầu. Tuy nhiên ông đề nghị phía Ngân hàng cho thanh toán tiền gốc và xin được miễn tiền lãi. Thời hạn thanh toán 3 năm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị G trình bày: thửa đất số 16 (1), tờ bản đồ số 1, diện tích 178,2 m² tại địa chỉ thôn Đình T, xã Dục T, huyện Đ, 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 **BI 630572** do UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/01/2012 mang tên Bà Dương Thị N. Đây là tài sản có nguồn gốc của vợ chồng bà. Việc sử dụng đất của anh Đ và chị N là hợp pháp bà không có ý kiến gì thắc mắc.

Đối với công trình nhà 3 tầng trên đất khi xây nhà bà có đóng góp 200 triệu đồng vào để xây dựng nên căn nhà.

Trong trường hợp anh Đ và chị N không trả được nợ thì bà đề nghị để lại nhà đất cho bà ở vì bà không còn chỗ ở nào khác.

Tại phiên toà :

Ngân hàng N Việt Nam vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về số tiền gốc còn chưa trả và đính chính lại số liệu tiền lãi tính đến 28.8.2020: đối với nợ lãi trong hạn còn chưa trả là 12.000.000 đồng và số tiền lãi quá hạn tính là 435.937.500 đồng.

Phía Ngân hàng yêu cầu tiếp tục tính lãi quá hạn trên số nợ gốc chưa trả kể từ ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi trả xong hết nợ theo mức lãi suất cố định 13,5% năm.

Phát biểu của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đ:

Về tố tụng:

-Tòa án xác định tranh chấp hợp đồng tín dụng là đúng pháp luật.

-Thủ lý giải quyết đảm bảo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thẩm phán xác định đúng và đầy đủ người tham gia tố tụng. Chấp hành các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về thu thập tài liệu chứng cứ, tổ chức phiên họp giao nộp tiếp cận công khai, chứng cứ. Hội đồng xét xử đúng thành phần đúng trình tự theo quy định của pháp luật.

-Về phía đương sự trong vụ án:

+Nguyên đơn chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

+Bị đơn chấp hành chưa tốt dẫn đến trễ thời gian chuẩn bị xét xử bị kéo dài.

Về nội dung: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với anh Đ, chị N về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Về án phí: ông Đ, bà N phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ thỏa thuận của các đương sự, kết quả tranh luận tại phiên tòa.

TÒA ÁN NHẬN ĐỊNH:

[1]. Về tố tụng:

Theo đơn khởi kiện và theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, địa chỉ cư trú của bà Dương Thị N, ông Đỗ Văn Đ tại Thôn Đình T, Dục T, Đ, Hà Nội.

Tòa án nhân dân huyện Đ thụ lý vụ kiện ngày 24.4.2020

Ngân hàng N Việt Nam chưa bán khoản nợ cho Công ty VAMC

Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết tranh chấp Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng N Việt Nam với bà Dương Thị N và ông Đỗ Văn Đ là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ kiện, Tòa án đã tiến hành ghi lời khai của bà G. Đã triệu tập bà G đến tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm lần thứ hai hợp lệ. Bà G đều vắng mặt không có lý do. Ông Đ và bà N cũng được tổng đạt giấy triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu của Nguyên đơn

2.1.Xem xét tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp:

2.1.1 *Hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-201703607 ngày 06/7/2017 và Ngân hàng N Việt Nam Chi nhánh Đ đã có quyết định số 45/NHNoĐA ngày 4.1.2016 của Giám đốc NHNo& PTNT Việt Nam – Chi nhánh Đ.*

Do vậy, phía đại diện của Ngân hàng (bên cho vay) ký kết hợp đồng đã có văn bản ủy quyền hợp pháp.

Mục đích hợp đồng tín dụng phù hợp với ngành nghề đã đăng ký kinh doanh của Ngân hàng nên Hợp đồng tín dụng được ký kết theo đúng phạm vi ủy quyền, phù hợp với quy định của pháp luật và hợp pháp về hình thức và nội dung.

- Về nội dung yêu cầu trả tiền:

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của Ngân hàng N Việt Nam đính chính lại số liệu về tiền lãi trong hạn và tiền lãi quá hạn còn phải trả tính đến ngày 28.8.2020 và yêu cầu giải quyết cụ thể:

Ngân hàng yêu cầu bà N trả tiền như sau:

- Số tiền nợ gốc: 1.500.000.000 đồng
- Số tiền lãi trong hạn : 12.000.000 đồng
- Tiền lãi quá hạn: 435.937.500 đồng

Tổng: **1.947.937.500** đồng

(theo mức lãi suất 9%/năm trên khoản vay)

- Xem xét về lãi suất áp dụng: Theo Điều 7 Hợp đồng tín dụng về lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay = trần lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam theo quy định hiện hành của Ngân hàng N có tính Dự trữ thanh toán, dự trữ bắt buộc + tỷ lệ nhất định nhưng không vượt quá khung quy định lãi suất cho vay của Ngân hàng N Việt Nam.

Thời điểm xác định lãi suất điều chỉnh: Định kỳ tối thiểu 3 tháng/lần

Mức lãi suất 9 %/năm trên nợ gốc,

Mức lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đã thỏa thuận hoặc điều chỉnh trên dư nợ gốc quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả

Theo Điều 1 Thông tư 12/2010 ngày 14.4.2010 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thỏa thuận quy định “Tổ chức tín dụng thực hiện cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thỏa thuận đối với khách hàng nhằm đáp ứng nhu cầu vốn của dự án, phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đầu tư phát triển và đời sống có hiệu quả”. Do vậy, thỏa thuận về mức lãi suất trong hợp đồng tín dụng đã được ký kết giữa hai bên phù hợp với quy định của pháp luật về lãi suất.

Xem xét về trách nhiệm trả tiền và yêu cầu ông Đ và bà N trả tiền:

Phía Nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án Văn bản thỏa thuận về việc cử người đại diện xác lập, thực hiện các giao dịch vay vốn, giao dịch bảo đảm tiền vay ngày 04/7/2015. Văn bản có nêu: “bằng thỏa thuận này các thành viên trong gia đình chúng tôi cam kết cùng nhau chịu trách nhiệm chung đối với các giao dịch mà thành viên Dương Thị N, đại diện gia đình đã thỏa thuận ký kết trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm tiền vay với Agrbank Chi nhánh Đ

Chữ ký của ông Đ và bà N đã được Ủy ban nhân dân xã Dục T, huyện Đ chứng thực chữ ký.

Ngày 5/7/2017 Ông Đ và Bà N cùng ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo cho khoản vay phát sinh sau khi thế chấp.

Ngày 6/7/2017 bà N đã ký Hợp đồng tín dụng, trong đó đã ghi rõ bà N là người vay tiền và là người đại diện thực hiện các giao dịch với AgriBank Đ.

Do đó có căn cứ khẳng định Bà N ký Hợp đồng tín dụng vay tiền của Ngân hàng N Việt Nam – Chi nhánh Đ là thay mặt cho ông Đỗ Văn Đ theo đúng nội dung văn bản thỏa thuận do ông Đ và bà N ký ngày 4/7/2017. Ông Đ

cho rằng mình không vay tiền là không đúng. Ông Đ phải chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả tiền do bà N đã thay mặt mình giao dịch vay tiền.

Vì vậy yêu cầu của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông Thôn Việt Nam về việc buộc ông Đ và bà N phải có nghĩa vụ trả số tiền vay và tiền lãi còn chưa trả là có căn cứ, được chấp nhận.

Phía Ngân hàng yêu cầu chi tiếp tục tính lãi quá hạn đối với số tiền gốc chưa trả theo mức lãi suất có định kể từ ngày xét xử sơ thẩm. Yêu cầu trên của phía Ngân hàng có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này.

2.1.2 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác.

- Xem xét tính hợp pháp

Đại diện Ngân hàng ký nhận thế chấp phù hợp với ủy quyền.

Ông Đỗ Văn Đ và bà Dương Thị N, Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đ, Phòng giao dịch Văn Hà đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản mang tên bà N đã được Văn phòng công chứng Trung Tâm chứng thực và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Đ. Vì vậy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký giữa các bên có hiệu lực pháp luật.

Tại thời điểm thế chấp ông Đ bà N là vợ chồng.

Theo sổ hộ khẩu gia đình của bà Nguyễn Thị G thì bà Dương Thị N là con dâu.

Ngày 27.11.2011 khi nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị N, bà N và ông Đ chưa có văn bản thỏa thuận xác định thửa đất số 16(1) nêu trên là tài sản riêng của ông Đ hay bà N.

Tài sản chấp nằm trong địa giới hành chính của T phố Hà Nội

Vì vậy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác hợp pháp cả nội dung và hình thức.

- Xử lý tài sản có trên đất và nghĩa vụ của người bảo lãnh, thế chấp quyền sử dụng đất khi bên có nghĩa vụ không thanh toán

Về tài sản có trên đất:

Điều 8.3 Điều 8: các trường hợp thuộc tài sản thế chấp:

“ Tài sản gắn liền đất và toàn bộ phần giá trị tăng lên do đang và sẽ đầu tư vào tài sản thế chấp”.

Điều 8.4 Điều 8 Cam đoan của các bên: quy định “ Hiện trên đất có nhà 1 tầng, diện tích 100 m² kết cấu bê tông cốt thép. Thời điểm xây dựng năm 2014 là tài sản gắn liền với tài sản thế chấp theo hợp đồng nay nhưng chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng nhận sở hữu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở..... số BI630572. Hai bên thỏa thuận tài sản này sẽ bị xử lý theo Điều 5 của Hợp đồng này nếu bên vay không có khả năng trả nợ cho bên A”.

Như vậy ông Đ và bà N xác nhận nhà có trên thửa đất là của ông bà xây năm 2014 và xây bổ sung thêm 2 tầng sau đó. Thời điểm xây dựng sau khi bà N nhận chuyển nhượng thửa đất năm 2011. Bà G cho rằng bà có đóng góp 200 triệu đồng nhưng không có tài liệu để chứng minh nên Hội đồng xét xử xác định nhà 2 tầng có trên thửa đất là tài sản của vợ chồng ông Đ và bà N.

Về phạm vi bảo đảm cho tiền vay:

Điều 5.36 Điều 5 Hợp đồng thế chấp quy định:

“Số tiền thu được từ việc bán/ chuyển nhượng tài sản sau khi trừ đi các chi phí cho việc bán/chuyển nhượng tài sản... sẽ dùng để thanh toán các nghĩa vụ của bên B cho bên A phần dư còn lại sẽ trả cho bên B;

Nếu còn thiếu thì bên B có trách nhiệm tiếp tục thực hiện đúng nghĩa vụ

với bên A Hợp đồng thế chấp

Như vậy, nếu Bị đơn không thanh toán số tiền còn nợ thì phía Ngân hàng có quyền làm đơn với cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là: Thửa đất số 16 (1), tờ bản đồ số 1, diện tích 178,2 m² tại địa chỉ thôn Đình T, xã Dục T, huyện Đ, 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 **BI 630572** do UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/01/2012 mang tên Bà Dương Thị N và các tài sản gắn liền với thửa đất.

Người tham gia thế chấp, những người đang quản lý và sử dụng tài sản đang thế chấp phải có nghĩa vụ thực hiện bàn giao tài sản thế chấp khi có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

[3] Về án phí:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho Ngân hàng N Việt Nam

Hoàn trả lại cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4]. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 35, Điều 235, Điều 244, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 142, Điều 143, Điều 144, khoản 2 Điều 305, khoản 1 Điều 318, Điều 324, khoản 1 Điều 342; Điều 343, Điều 351, Điều 355, Điều 471, khoản 1, khoản 5 Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 324 Bộ luật dân sự năm 2015.

Nghị định số 163.2006/NĐ-CP ngày 19/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch đảm bảo và Nghị định số 11/NĐ-CP sửa đổi bổ sung Nghị định số 163; Luật hôn nhân và gia đình năm 2014.

Án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 1997(đã được sửa đổi bổ sung năm 2004)

Quyết định số 1627/QĐ-NHNN ngày 31.12.2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước về việc ban hành quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng.

Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14.4.2010 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam.

Điều 8 Thông tư số 14 ngày 29.9.2017 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam Quy định về phương pháp tính lãi trong hoạt động nhận tiền gửi, cấp tín dụng giữa tổ chức tín dụng với khách hàng.

Văn bản số 1335/NHNN - CSTT ngày 22.2.2010 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn về phạt chậm trả đối với trường hợp nợ quá hạn

Nghị Quyết số 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 lệ phí Tòa án.

Luật thi hành án dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N Việt Nam với bà Dương Thị N và ông Đỗ Văn Đ về việc yêu cầu bà Dương Thị N, ông Đỗ Văn Đ phải thanh toán trả tiền gốc và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-201703607

Xử:

Buộc bà Dương Thị N, ông Đỗ Văn Đ phải liên đới thanh toán trả tiền gốc và tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng N Việt Nam, cụ thể đến ngày 28.8.2020:

Nợ gốc là: **1.500.000.000** đồng (1)

Tiền lãi trong hạn: **12.000.000** đồng (2)

Tiền lãi quá hạn: **435.937.500** đồng (3)

Tổng cộng (1) + (2) + (3): **1.947.937.500** đồng

Kể từ ngày 28.8.2020 (ngày xét xử sơ thẩm) bà Dương Thị N còn phải trả thêm một khoản tiền được tính theo mức lãi suất 13,5%/ năm của số tiền nợ gốc chưa thanh toán.

2. Trường hợp bà Dương Thị N, Ông Đỗ Văn Đ không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Quyết định tại Bản án thì Ngân hàng N Việt Nam có quyền làm đơn đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo phạm vi thế chấp đã nêu trong Hợp đồng thế chấp.

Nếu số tiền phát mại tài sản thu được lớn hơn số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng N Việt Nam theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thì thanh toán trả cho ông Đ bà N. Nếu số tiền phát mại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thu được không trả đủ số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp thì ông Đỗ Văn Đ và bà N phải tiếp tục phải thanh toán số tiền còn thiếu trong phạm vi nghĩa vụ của mình đã nêu trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho đến khi trả xong.

6. Bà Dương Thị N và ông Đỗ Văn Đ phải chịu đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

7. Hoàn trả Ngân hàng N Việt Nam số tiền 32.563.575 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2018/0015500 ngày 23.4.2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

Tr- ờng hợp bản án đ- ọc thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, ng- ời đ- ọc 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- ưỡng chế thi hành

theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thi hành theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

☐ n xử công khai sơ thẩm.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS huyện Đ, VKS Hà Nội;
- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội;
- Chi cục THA huyện Đ.

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

Nguyễn Hồng Bách