

Bản án số: 31/2020/KDTM - ST
Ngày: 29 - 4 - 2020.
Về việc tranh chấp hợp đồng tín
dụng.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Ngọc Phương.

Bà Trần Thị Đông.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Xuân Hiếu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đông Anh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 29/4/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 121/2019/TLST-KDTM ngày 12 tháng 12 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2020/QĐXXST - KDTM ngày 05 tháng 3 năm 2020 và các Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2020/QĐST – KDTM ngày 20 tháng 3 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2020/QĐST – KDTM ngày 08 tháng 4 năm 2020 ; Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2020/QĐST – KDTM ngày 20 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần SG.

Trụ sở chính: 266 - 268 NK, phường Z, quận , Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị D – Tổng Giám đốc theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 03011xxxxx ngày 26/01/2018.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn U, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh ĐA Ngân hàng TMCP SG. (Theo Giấy ủy quyền số 1235/2019/GUQ - PL

ngày 22/4/2019 của Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP SG v/v ký hợp đồng/ thỏa thuận, văn bản và thẩm quyền tham gia tố tụng).

Người được ủy quyền lại tham gia quá trình tố tụng: Ông Vi Văn H, chức vụ: Phó phòng KSRR Chi nhánh Đông Anh Ngân hàng TMCP SG (Theo Giấy ủy quyền số 09/2020/GUQ-CNĐA ngày 02/01/2020 của Giám đốc Chi nhánh ĐA - Ngân hàng TMCP SG). Có mặt tại phiên tòa

Bị đơn: 1. Anh Ngô Tiên M, sinh năm 1981. Vắng mặt tại phiên tòa.

2. Chị Ngô Thị T, sinh năm 1983. Vắng mặt tại phiên tòa.

Hộ khẩu thường trú và nơi ở: Khu 5, thôn TL, xã X, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Ngô Tiên K, sinh năm 1952. Vắng mặt tại phiên tòa.

2. Bà Ngô Thị N, sinh năm 1952. Vắng mặt tại phiên tòa.

3. Cháu Ngô Thị Thu G, sinh năm 2003.

4. Cháu Ngô Tiên C, sinh năm 2005.

5. Cháu Ngô Tiên V, sinh năm 2011

Cùng có hộ khẩu thường trú và nơi ở: Khu 5, thôn TL, xã X, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

Các cháu G, C, V là con của anh Ngô Tiên M và chị Ngô Thị T và do anh chị là người đại diện theo pháp luật. Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày: Khách hàng là vợ chồng anh Ngô Tiên M, chị Ngô Thị T có quan hệ tín dụng với Ngân hàng TMCP SG – Chi nhánh ĐA (trước là Chi nhánh L B – Phòng giao dịch ĐA, chi tiết như sau: Hợp đồng tín dụng số LD1809600135 ngày 09/04/2018 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01 ngày 08/04/2019 theo phương thức cấp hạn mức tín dụng. Số tiền vay là 1.300.000.000 VND (Bằng chữ: Một tỷ, ba trăm triệu đồng) theo các Giấy nhận nợ sau:

STT	Số Giấy nhận nợ	Ngày vay	Ngày đáo hạn	Ngày chuyển quá hạn	Số tiền cho vay	Dư nợ gốc còn lại
1	4	04/03/2019	04/09/2019	04/09/2019	500,000,000	500,000,000
2	5	05/03/2019	05/09/2019	05/09/2019	500,000,000	500,000,000
3	6	12/03/2019	12/09/2019	12/09/2019	300,000,000	300,000,000
Cộng					1,300,000,000	1,300,000,000

Biện pháp bảo đảm: Toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của khách hàng được bảo đảm bằng việc thế chấp tài sản là: 01 bất động sản tại Khu 5, thôn TL, xã X, huyện Đ, thành phố Hà Nội thuộc thửa số 86, tờ bản đồ số 48 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số AK 77xxxx, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 831/QĐ-UBND.92/2009, do Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp ngày 09/06/2009 cho anh Ngô Tiên M. Tài sản được thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 415/2013/HĐTC ngày 31/10/2013 và các Văn bản về việc sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản: Số 01 có số công chứng 198/2015/VBTT ngày 11/06/2015; Số 02 có số công chứng 214/2016/VBTT ngày 27/05/2016; Số 03 có số công chứng 136/2018/VBTT ngày 10/04/2018. Giao dịch thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện Đông Anh ngày 01/11/2013.

Từ ngày 04/9/2019, anh M, chị T để phát sinh nợ quá hạn. Ngân hàng đã thường xuyên đôn đốc, nhiều lần làm việc trực tiếp với khách hàng, yêu cầu khách hàng có trách nhiệm thanh toán ngay khoản nợ quá hạn, đồng thời Ngân hàng cũng tạo điều kiện về mặt thời gian để khách hàng trả nợ. Tuy nhiên, khách hàng vẫn chưa thanh toán khoản nợ vay quá hạn cho Ngân hàng, vi phạm các điều khoản đã qui định tại Hợp đồng tín dụng đã ký.

Tính đến ngày 04/03/2020, số ngày quá hạn là 183 ngày (Nợ xấu nhóm 4, nợ nghi ngờ), bên được cấp tín dụng còn nợ Ngân hàng theo các Giấy nhận nợ số 04, Giấy nhận nợ số 05, Giấy nhận nợ số 06 số tiền là: 1.399.759.465 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, ba trăm chín mươi chín triệu, bảy trăm năm mươi chín nghìn, bốn trăm sáu mươi lăm đồng), cụ thể như sau:

- Gốc: 1.300.000.000 đồng
- Lãi trong hạn: 67.745.765 đồng
- Lãi quá hạn: 32.013.700 đồng

Trong đó, cụ thể từng Giấy nhận nợ là:

1. Giấy nhận nợ số 04 ngày 03/4/2019:

- Nợ gốc là: 500.000.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn là: 25.882.751 đồng.
- Lãi quá hạn là: 12.465.754 đồng.

Tổng cộng: 538.348.505 đồng.

2. Giấy nhận nợ số 05 ngày 03/5/2019:

- Nợ gốc là: 500.000.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn là: 26.164.384 đồng.
- Lãi quá hạn là: 12.397.261 đồng.

Tổng cộng: 538.561.645 đồng.

3. Giấy nhận nợ số 06 ngày 03/12/2019:

- Nợ gốc là: 300.000.000 đồng.

- Nợ lãi trong hạn là: 15.698.630 đồng.
 - Lãi quá hạn là: 7.150.685 đồng.
- Tổng cộng: 322.849.315 đồng.

Ngân hàng đề nghị anh Ngô Tiên M và vợ là chị Ngô Thị T có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng số tiền anh chị còn nợ Ngân hàng tính đến hết ngày 04/3/2020 là: 1.399.759.465 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, ba trăm chín mươi chín triệu, bảy trăm năm mươi chín nghìn, bốn trăm sáu mươi lăm đồng).

Anh M, chị T phải tiếp tục chịu lãi theo lãi suất quá hạn mà các bên đã thỏa thuận trong: Hợp đồng tín dụng số LD1809600135 ngày 09/04/2018 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01 ngày 08/04/2019; Giấy nhận nợ số 04 ngày 03/4/2019; Giấy nhận nợ số 05 ngày 03/5/2019; Giấy nhận nợ số 06 ngày 03/12/2019 trên số nợ gốc kể từ ngày 05/3/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ với Ngân hàng.

Trong trường hợp anh M, chị T không trả được nợ, cho phát mãi ngay toàn bộ tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết.

Buộc anh M, chị T phải chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ án phí, phí thi hành án, chi phí phát sinh liên quan.

Trường hợp sau khi bán tài sản đảm bảo mà không đủ bù đắp số tiền vốn gốc nợ vay, tiền lãi vay, lãi phạt có liên quan, chi phí tòa án, chi phí phát mãi tài sản (nếu có) thì anh M, chị T có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu.

Bị đơn anh Ngô Tiên M và chị Ngô Thị T trình bày: Vợ chồng anh chị có ký kết Hợp đồng tín dụng số LD1809600135 ngày 09/04/2018 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01 ngày 08/04/2019 theo phương thức cấp hạn mức tín dụng với Ngân hàng TMCP SG – Chi nhánh ĐA (trước là Chi nhánh LB – Phòng giao dịch ĐA), chi tiết như sau: Số tiền vay là 1.300.000.000 đồng (Một tỷ, ba trăm triệu đồng) theo các Giấy nhận nợ sau:

ST T	Số Giấy nhận nợ	Ngày vay	Ngày đáo hạn	Ngày chuyển quá hạn	Số tiền cho vay	Dư nợ gốc còn lại
1	4	04/03/2019	04/09/2019	04/09/2019	500,000,000	500,000,000
2	5	05/03/2019	05/09/2019	05/09/2019	500,000,000	500,000,000
3	6	12/03/2019	12/09/2019	12/09/2019	300,000,000	300,000,000
Cộng					1,300,000,000	1,300,000,000

Để đảm bảo cho khoản vay của anh chị tại Ngân hàng vợ chồng anh chị đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại thửa số 86, tờ bản đồ số 48, địa chỉ: Khu 5, thôn TL, xã X, huyện Đ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 77xxxx, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số 831/QĐ-UBND.92/2009, do Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp ngày 09/06/2009 cho anh Ngô Tiên M. Tài sản được thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản, số công chứng 415/2013/HĐTC ngày 31/10/2013 và các Văn bản về việc sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản: Số 01, có số công chứng 198/2015/VBTT ngày 11/06/2015; Số 02, có số công chứng 214/2016/VBTT ngày 27/05/2016; Số 03, có số công chứng 136/2018/VBTT ngày 10/04/2018; được ký giữa Ngân hàng TMCP SG - Chi nhánh ĐA với Bên thế chấp là anh Ngô Tiên M, chị Ngô Thị T. Giao dịch thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện Đông Anh ngày 01/11/2013.

Quá trình thực hiện hợp đồng anh chị đã nhận đủ số tiền vay từ Ngân hàng theo các giấy nhận nợ. Do làm ăn khó khăn nên anh chị chưa thanh toán nợ cho Ngân hàng theo đúng thỏa thuận.

Theo Ngân hàng tính đến ngày 30/10/2019, vợ chồng anh chị còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 1.332.444.396 đồng (Một tỷ, ba trăm ba mươi hai triệu, bốn trăm bốn mươi bốn nghìn, ba trăm chín mươi sáu đồng), cụ thể:

STT	Số Giấy nhận nợ	Dư nợ gốc (1)	Lãi trong hạn (2)	Lãi quá hạn (3)	Lãi đã thu (4)	Lãi chưa thu (5)=(2)+(3)-(4)
1	4	500,000,000	32,876,712	3,835,617	24,254,235	12,458,094
2	10	500,000,000	32,739,726	3,767,124	23,835,616	12,671,234
3	6	300,000,000	19,068,491	1,972,603	13,726,026	7,315,068
Cộng		1,300,000,000	84,684,929	9,575,344	61,815,877	32,444,396
Cộng gốc, lãi còn phải thu = (1) + (5)			1,332,444,396			

Anh chị không có ý kiến gì và nhất trí về khoản nợ gốc còn nợ lãi thì phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng và các giấy nhận nợ.

Anh chị đã được Tòa án cho xem các văn bản: Hợp đồng tín dụng, các giấy nhận nợ, Hợp đồng thế chấp, các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp và văn bản đăng ký tài sản bảo đảm, anh chị xác định các chữ ký tên vợ chồng anh chị trong các văn bản trên là của anh chị và không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thì anh chị có quan điểm như sau: Do khó khăn nên vợ chồng anh chị chưa có tiền ngay để trả cho Ngân hàng đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho gia đình thêm thời gian thu xếp tiền trả nợ cho Ngân hàng. Nếu Ngân hàng đã tạo điều kiện về mặt thời gian mà gia đình anh chị không trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ. Anh chị đề nghị Ngân hàng xem xét miễn giảm lãi cho anh chị.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Tiên K trình bày: Nhà đất anh M, chị T thế chấp cho Ngân hàng có nguồn gốc là tài sản của gia đình ông và gia đình đã chia tách cho các con nên anh M cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà gia đình chia cho anh và anh đã thế chấp cho Ngân hàng. Vợ chồng ông bà ở cùng vợ chồng anh M và không biết gì về việc anh M thế chấp tài sản vay vốn Ngân hàng và sử dụng vốn vay. Đối với tài sản trên đất là ngôi nhà, khi anh M xây dựng ông bà có đóng góp thêm tiền cho anh xây nhưng ông không nhớ được cụ thể là đưa bao nhiêu tiền nên ông không yêu cầu Tòa án giải quyết gì về vấn đề này. Ông đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện về thời gian để con ông trả nợ, nếu con ông không trả được nợ thì ông chấp hành các quy định của pháp luật.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị N (vợ ông K): Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng thông qua ông K nhưng bà không gửi cho Tòa án các văn bản thể hiện các ý kiến của mình về các vấn đề có liên quan đến quyền lợi của mình trong vụ kiện. Khi Tòa án đến nhà để ghi lời khai của bà thì bà không có nhà nên Tòa án không ghi được lời khai.

Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng xác định tính đến hết ngày 28/4/2020, anh M, chị T còn nợ Ngân hàng số tiền là: 1.429.143.025 đồng (Một tỷ, bốn trăm hai mươi chín triệu, một trăm bốn mươi ba nghìn, không trăm hai mươi lăm đồng), cụ thể:

- Gốc: 1.300.000.000 đồng
- Lãi trong hạn: 87.334.805 đồng
- Lãi quá hạn: 41.808.220 đồng

Trong đó, cụ thể từng Giấy nhận nợ là:

1. Giấy nhận nợ số 04 ngày 03/4/2019:
 - Nợ gốc là: 500.000.000 đồng.
 - Nợ lãi trong hạn là: 33.416.997 đồng.
 - Lãi quá hạn là: 16.232.877 đồng.Tổng cộng: 549.649.874 đồng.
2. Giấy nhận nợ số 05 ngày 03/5/2019:
 - Nợ gốc là: 500.000.000 đồng.
 - Nợ lãi trong hạn là: 33.698.630 đồng.
 - Lãi quá hạn là: 16.164.384 đồng.Tổng cộng: 549.863.014 đồng.
3. Giấy nhận nợ số 06 ngày 03/12/2019:
 - Nợ gốc là: 300.000.000 đồng.

- Nợ lãi trong hạn là: 20.219.178 đồng.
 - Lãi quá hạn là: 9.410.959 đồng.
- Tổng cộng: 329.630.137 đồng.

Kể từ ngày 04/9/2019, là đến hạn trả nợ khoản nợ của anh M, chị T theo giấy nhận nợ số 04 đôi với Ngân hàng nhưng anh chị không thực hiện trả nợ và từ đó đến nay không thực hiện bất kỳ động thái trả nợ nào cho Ngân hàng dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện cho khách hàng thực hiện các phương án trả nợ. Do vậy, quyền lợi của Ngân hàng bị ảnh hưởng nên Ngân hàng yêu cầu anh M, chị T phải trả cho Ngân hàng toàn bộ khoản nợ tính đến hết ngày 28/4/2020 và tiếp tục chịu lãi theo lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 29/4/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ với Ngân hàng. Nếu anh M, chị T không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ với Ngân hàng thì Ngân hàng đề nghị được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm cho khoản vay trên để thu hồi nợ. Đối với yêu cầu anh M, chị T phải chịu phí thi hành án và các chi phí phát sinh khác do các chi phí này chưa thực hiện và Ngân hàng chưa thông kê được nên tự nguyện xin rút đối với yêu cầu này.

Đối với diện tích của thửa đất thế chấp cho Ngân hàng, khi Ngân hàng tiến hành thẩm định tài sản thế chấp cho đến hiện nay tài sản vẫn giữ nguyên hiện trạng, không thay đổi. Toa án thông báo diện tích đất thế chấp theo hiện trạng ít hơn so với trong giấy chứng nhận đã được cấp 17,4 m² tuy nhiên hiện trạng ranh giới thửa đất với các hộ liền kề đã tồn tại từ trước, ổn định nên Ngân hàng tiếp tục yêu cầu được phát mại tài sản đã thế chấp theo quy định của pháp luật còn về diện tích bị hụt giữa hiện trạng và giấy chứng nhận Ngân hàng không yêu cầu, tranh chấp gì.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh tham gia phiên tòa sau khi nhận xét, đánh giá quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và sự chấp hành pháp luật của các đương sự đã xác định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng TMCP SG đối với anh Ngô Tiên M và chị Ngô Thị T.

Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng xin rút yêu cầu buộc anh M, chị T phải chịu phí thi hành án và các chi phí phát sinh khác.

Anh M, chị T phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng công khai tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về phần thủ tục:

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đã được tổng đạt hợp lệ đến phiên tòa nhưng các đương sự vẫn vắng mặt nhiều lần không có lý do. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự và giành quyền kháng cáo cho họ theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Xét Hợp đồng tín dụng số LD1809600135 ngày 09/04/2018 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01 ngày 08/04/2019; Giấy nhận nợ số 04 ngày 03/4/2019; Giấy nhận nợ số 05 ngày 03/5/2019; Giấy nhận nợ số 06 ngày 03/12/2019: Ngân hàng thương mại cổ phần SG đã cung cấp các tài liệu thể hiện việc ký kết, nội dung các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số LD1809600135 ngày 09/04/2018 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01 ngày 08/04/2019; Giấy nhận nợ số 04 ngày 03/4/2019; Giấy nhận nợ số 05 ngày 03/5/2019; Giấy nhận nợ số 06 ngày 03/12/2019, quá trình thực hiện, vi phạm hợp đồng tín dụng của anh Ngô Tiên M và chị Ngô Thị T. Anh M, chị T có lời khai thừa nhận các nội dung liên quan đến việc ký kết, thực hiện hợp đồng tín dụng với Ngân hàng phù hợp như Ngân hàng trình bày, không có ý kiến gì khác. Ngân hàng thương mại cổ phần SG và anh Ngô Tiên M, chị Ngô Thị T đều có đầy đủ tư cách pháp nhân, năng lực hành vi dân sự tại thời điểm các bên giao kết và thực hiện Hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ trên. Khi tham gia giao kết Hợp đồng, các bên hoàn toàn tự nguyện, không ai bị lừa dối, ép buộc. Các điều khoản thỏa thuận của hai bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó Hợp đồng tín dụng số LD1809600135 ngày 09/04/2018 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01 ngày 08/04/2019; Giấy nhận nợ số 04 ngày 03/4/2019; Giấy nhận nợ số 05 ngày 03/5/2019; Giấy nhận nợ số 06 ngày 03/12/2019 là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật.

Do Hợp đồng tín dụng là hợp pháp, phù hợp pháp luật nên các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng được pháp luật thừa nhận và có hiệu lực giữa các bên tham gia ký kết, bao gồm các thỏa thuận về lãi suất, lãi suất quá hạn. Theo bảng kê chi tiết nợ gốc và lãi do Ngân hàng cung cấp và yêu cầu phía bị đơn trả nợ, qua xem xét thấy có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Vì vậy chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần SG và buộc anh Ngô Tiên M, chị Ngô Thị T phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần SG số tiền nợ gốc và lãi tính đến hết ngày 28/4/2020 là: 1.429.143.025 đồng (Một tỷ, bốn

trăm hai mươi chín triệu, một trăm bốn mươi ba nghìn, không trăm hai mươi lăm đồng), cụ thể:

- Gốc: 1.300.000.000 đồng
- Lãi trong hạn: 87.334.805 đồng
- Lãi quá hạn: 41.808.220 đồng

Trong đó, cụ thể từng Giấy nhận nợ là:

1. Giấy nhận nợ số 04 ngày 03/4/2019:
 - Nợ gốc là: 500.000.000 đồng.
 - Nợ lãi trong hạn là: 33.416.997 đồng.
 - Lãi quá hạn là: 16.232.877 đồng.Tổng cộng: 549.649.874 đồng.
2. Giấy nhận nợ số 05 ngày 03/5/2019:
 - Nợ gốc là: 500.000.000 đồng.
 - Nợ lãi trong hạn là: 33.698.630 đồng.
 - Lãi quá hạn là: 16.164.384 đồng.Tổng cộng: 549.863.014 đồng.
3. Giấy nhận nợ số 06 ngày 03/12/2019:
 - Nợ gốc là: 300.000.000 đồng.
 - Nợ lãi trong hạn là: 20.219.178 đồng.
 - Lãi quá hạn là: 9.410.959 đồng.Tổng cộng: 329.630.137 đồng.

Anh Ngô Tiên M, chị Ngô Thị T phải tiếp tục chịu lãi trên nợ gốc tính từ ngày 05/3/2020 theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số LD1809600135 ngày 09/04/2018 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01 ngày 08/04/2019; Giấy nhận nợ số 04 ngày 03/4/2019; Giấy nhận nợ số 05 ngày 03/5/2019; Giấy nhận nợ số 06 ngày 03/12/2019 trên dư nợ gốc của hợp đồng theo từng khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Mức lãi suất quá hạn mà anh M, chị T phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần SG theo quyết định của Tòa án sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần SG theo thỏa thuận về cách tính lãi mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số LD1809600135 ngày 09/04/2018 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01 ngày 08/04/2019; Giấy nhận nợ số 04 ngày 03/4/2019; Giấy nhận nợ số 05 ngày 03/5/2019; Giấy nhận nợ số 06 ngày 03/12/2019.

Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng đối với các tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho các khoản vay của anh Ngô Tiên M, chị Ngô Thị T theo Hợp

đồng tín dụng số LD1809600135 ngày 09/04/2018 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01 ngày 08/04/2019, anh M, chị T đã thế chấp tài sản tại Ngân hàng nhằm đảm bảo cho khoản vay của mình theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 415/2013/HĐTC ngày 31/10/2013 và các Văn bản về việc sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản: Số 01 có số công chứng 198/2015/VBTT ngày 11/06/2015; Số 02 có số công chứng 214/2016/VBTT ngày 27/05/2016; Số 03 có số công chứng 136/2018/VBTT ngày 10/04/2018. Giao dịch thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện Đông Anh ngày 01/11/2013. Các đương sự đã được Tòa án cho xem các tài liệu liên quan đến việc thế chấp tài sản và đều không có ý kiến thắc mắc gì về Hợp đồng thế chấp và các thủ tục có liên quan. Hợp đồng thế chấp tài sản và các nội dung sửa đổi, bổ sung đều được thực hiện theo quy trình pháp luật quy định nên hợp pháp và có cơ sở để chấp nhận.

Khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tài sản thế chấp anh M cùng chính quyền địa phương xác định diện tích đất hiện đang thuộc quyền quản lý của vợ chồng anh và đã thế chấp cho Ngân hàng. Kết quả thẩm định thể hiện diện tích trên hiện trạng sử dụng nhỏ hơn so với diện tích đã được cấp giấy chứng nhận là 17,4 m². Theo kết quả xác minh tại chính quyền địa phương thì thửa đất của anh M đã được cấp giấy chứng nhận trước kia là một phần của thửa đất 86, tờ bản đồ số 48, địa chỉ khu 5, thôn TL, xã X, huyện Đ, thành phố Hà Nội, có nguồn gốc của cha ông bố anh M để lại. Sau này gia đình thống nhất tách làm hai phần cho anh M và anh trai anh nên hai bên kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mình đang ở. Diện tích đất anh M đang quản lý và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ranh giới ổn định với các hộ gia đình liền kề, không có tranh chấp. Kiểm tra kích thước các cạnh theo tỉ lệ bản đồ và kích thước trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận, kích thước các cạnh theo hiện trạng không trùng khớp. Tuy nhiên, diện tích đất trên đã được cấp giấy chứng nhận và đã thế chấp cho Ngân hàng theo thủ tục pháp luật quy định, việc sai lệch về diện tích, số đo các cạnh của thửa đất giữa hồ sơ cấp giấy chứng nhận, bản đồ và thực tế sử dụng cũng là hiện trạng tồn tại do thiếu sót và công tác đo đạc khi cấp giấy chứng nhận chưa chính xác, Ngân hàng không có yêu cầu, tranh chấp gì liên quan đến việc chênh lệch diện tích nói trên nên việc xử lý tài sản bảo đảm được thực hiện theo đúng diện tích trên hiện trạng của tài sản thế chấp phù hợp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Ngoài ra, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho anh M thể hiện trên đất có nhà cấp bốn 50 m² nhưng khi Tòa án tiến hành thẩm định thì trên đất không có nhà cấp bốn mà chỉ cho nhà 02 tầng, 01 tum. Nhà này do gia đình

anh M xây dựng sau khi đã thế chấp cho Ngân hàng nên được coi là tài sản xây dựng nâng cấp sau khi đã thế chấp cho Ngân hàng theo quy định tại điểm d khoản 7 Điều 6 Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 415/2013/HĐTC ngày 31/10/2013, do vậy các công trình xây dựng trên đất cũng thuộc tài sản thế chấp cho Ngân hàng. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần SG về việc xử lý tài sản thế chấp nếu bị đơn không trả nợ hoặc không trả đủ nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần SG có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm cho khoản nợ nêu trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ của anh M, chị T với Ngân hàng.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng đề nghị anh M, chị T chịu toàn bộ chi phí thi hành án và các chi phí khác, tại phiên tòa Ngân hàng tự nguyện rút toàn bộ các yêu cầu này là phù hợp quy định của pháp luật nên ghi nhận.

[3] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Tổng tài sản tranh chấp là 1.429.143.025 đồng (Một tỷ, bốn trăm hai mươi chín triệu, một trăm bốn mươi ba nghìn, không trăm hai mươi lăm đồng). Án phí là: 36.000.000 đồng + 3% x (1.429.143.025 đồng – 800.000.000 đồng) = 54.874.290 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên anh Ngô Tiên M, chị Ngô Thị T phải chịu toàn bộ án phí.

Ngân hàng thương mại cổ phần SG được chấp nhận toàn bộ yêu cầu nên không phải chịu tiền án phí và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí là: 25.987.000 đồng (Hai mươi lăm triệu, chín trăm tám mươi bảy nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0015205 ngày 11/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Các Điều 351, 353, 317, 318, 319, 320, 323, 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Các Điều 90, 92, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Luật Ngân hàng Nhà nước;
- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo được sửa đổi bổ sung theo Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của chính phủ;
- Nghị quyết số 01/2019/NQ – HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Điều 30, Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Luật Thi hành án dân sự.

- Nghị quyết số 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.

Xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần SG đối với anh Ngô Tiên M và chị Ngô Thị T về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Tính đến hết ngày 28/4/2020, anh Ngô Tiên M và chị Ngô Thị T còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần SG số tiền là: 1.429.143.025 đồng (Một tỷ, bốn trăm hai mươi chín triệu, một trăm bốn mươi ba nghìn, không trăm hai mươi lăm đồng), cụ thể:

- Gốc: 1.300.000.000 đồng
- Lãi trong hạn: 87.334.805 đồng
- Lãi quá hạn: 41.808.220 đồng

Trong đó, cụ thể từng Giấy nhận nợ là:

1. Giấy nhận nợ số 04 ngày 03/4/2019:

- Nợ gốc là: 500.000.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn là: 33.416.997 đồng.
- Lãi quá hạn là: 16.232.877 đồng.

Tổng cộng: 549.649.874 đồng.

2. Giấy nhận nợ số 05 ngày 03/5/2019:

- Nợ gốc là: 500.000.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn là: 33.698.630 đồng.
- Lãi quá hạn là: 16.164.384 đồng.

Tổng cộng: 549.863.014 đồng.

3. Giấy nhận nợ số 06 ngày 03/12/2019:

- Nợ gốc là: 300.000.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn là: 20.219.178 đồng.
- Lãi quá hạn là: 9.410.959 đồng.

Tổng cộng: 329.630.137 đồng.

[2] Buộc anh Ngô Tiên M và chị Ngô Thị T phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần SG tổng số tiền tính đến hết ngày 28/4/2020 là: 1.429.143.025 đồng (Một tỷ, bốn trăm hai mươi chín triệu, một trăm bốn mươi ba nghìn, không trăm hai mươi lăm đồng). Anh Ngô Tiên M và chị Ngô Thị T phải tiếp tục chịu lãi

tính từ ngày 29/4/2020 theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số LD1809600135 ngày 09/04/2018 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01 ngày 08/04/2019; Giấy nhận nợ số 04 ngày 03/4/2019; Giấy nhận nợ số 05 ngày 03/5/2019; Giấy nhận nợ số 06 ngày 03/12/2019 trên dư nợ gốc của hợp đồng theo từng khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Mức lãi suất quá hạn mà anh M, chị T phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần SG theo quyết định của Tòa án sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần SG theo thỏa thuận về cách tính lãi mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số LD1809600135 ngày 09/04/2018 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01 ngày 08/04/2019; Giấy nhận nợ số 04 ngày 03/4/2019; Giấy nhận nợ số 05 ngày 03/5/2019; Giấy nhận nợ số 06 ngày 03/12/2019.

[3] Trường hợp anh Ngô Tiên M, chị Ngô Thị T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần SG có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại thửa số 86, tờ bản đồ số 48, địa chỉ: Khu 5, thôn TL, xã X, huyện Đ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 77xxxx, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 831/QĐ-UBND.92/2009, do Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp ngày 09/06/2009 cho anh Ngô Tiên M. Tài sản được thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 415/2013/HĐTC ngày 31/10/2013 và các Văn bản về việc sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản: Số 01 có số công chứng 198/2015/VBTT ngày 11/06/2015; Số 02 có số công chứng 214/2016/VBTT ngày 27/05/2016; Số 03 có số công chứng 136/2018/VBTT ngày 10/04/2018.

Trường hợp quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của Ngân hàng buộc anh M, chị T thanh toán chi phí thi hành án và các chi phí phát sinh khác.

[4] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Anh Ngô Tiên M, chị Ngô Thị T phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 54.874.290 đồng (Năm mươi tư triệu, tám trăm bảy mươi tư nghìn, hai trăm chín mươi đồng).

Ngân hàng thương mại cổ phần SG không phải chịu án phí nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí là: 25.987.000 đồng (Hai mươi lăm triệu, chín trăm tám mươi bảy nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0015205 ngày 11/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hợp lệ. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chỉ được kháng cáo về phần quyền lợi, nghĩa vụ của mình có liên quan./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Đông Anh;
- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội;
- THA dân sự huyện Đông Anh;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thu Thanh