TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHƯƠNG MỸ** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** *****	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** *********

Bản án số: **139**/2022/DS-ST
Ngày: 16-9-2022
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng".*

Nh©n danh

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ - TP HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Hoàng L**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Tiến L

Bà Nguyễn Thị L

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Đắc H – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị T** - Kiểm sát viên.

Ngày **16** tháng **9** năm **2022**, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 201/2020/TLST–DS ngày 27/10/2020 về *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng".* Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 98/2022/QĐXXST-DS ngày 17/8/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 62/2022/QĐST-DS ngày 30/8/2022 giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Ngân hàng TMCP A*(gọi tắt là Ngân hàng A).*

Địa chỉ: Số 41 và 45 đường L, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Kiên C – Chức vụ: Giám đốc bán lẻ - Ngân hàng TMCP A– Chi nhánh Hà Nội – PGD Đ kiêm Phó giám đốc chi nhánh Hà Nội – Ngân hàng TMCP A*(theo Giấy ủy quyền số 40/2019/UQ-CT.HĐQT ngày 04/11/2019).*

Ông Phạm Kiên C ủy quyền cho ông Lê Đình Nam, ông Lê Xuân T, ông Phạm Trần Minh C – Chuyên viên cao cấp thu hồi nợ *(theo Giấy ủy quyền số 26/2020/UQ-OCB ngày 23/3/2020);* ông Nguyễn Duy H, ông Sầm Xuân P, ông Vũ Đình D, ông Phạm Hùng C – Chuyên viên thu hồi nợ *(theo Giấy ủy quyền số 107/2020/UQ-OCB ngày 24/12/2020).*

**** Bị đơn:*** 1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1985

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1990

Đều đăng ký HKTT và cư trú tại: thôn X, xã Y, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa: Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP A– Ông Lê Đình N – Có mặt; Bị đơn - Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP A(gọi tắt là Ngân hàng A) - Ông Lê Đình Nam trình bày:*

Về Hợp đồng tín dụng: Ngày 24/7/2019, giữa Ngân hàng TMCP A– Chi nhánh Hà Nội – Phòng giao dịch Đ *(gọi tắt là Ngân hàng A)* với ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T ký Hợp đồng tín dụng số: 0032114/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 24/7/2019 với nội dung: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T vay Ngân hàng A số tiền: 4.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Bốn tỷ đồng)*.

Mục đích vay: Vay bù đắp mua bất động sản tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 6-2019, tại địa chỉ: thôn M, xã Y, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Thời hạn vay: 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên.

Lãi suất vay: Lãi suất cho vay trong hạn: Theo thỏa thuận tại Khế ước nhận nợ. Tiền lãi được tính trên trên cơ sở 01 năm là 365 ngày. Số tiền lãi phải trả = *(số dư nợ thực tế tính lãi)* x *(Số ngày thực tế của kỳ tính lãi)* x *(Lãi suất (%/năm))*: 365 ngày.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng nói trên.

+ Ngày 26/7/2019, Ngân hàng A đã giải ngân cho ông Đ, bà T số tiền: 1.995.000.000 đồng *(Bằng chữ: Một tỷ, chín trăm, chín mươi lăm triệu đồng)* theo Khế ước nhận nợ - Khách hàng cá nhân số: 0032114.01/2019/KUNN- OCB-CN ngày 26/7/2019.

+ Ngày 03/8/2019, Ngân hàng A đã giải ngân cho ông Đ, bà T số tiền: 1.995.000.000 đồng *(Bằng chữ: Một tỷ, chín trăm, chín mươi lăm triệu đồng)* theo Khế ước nhận nợ - Khách hàng cá nhân số: 0032114.02/2019/KUNN- OCB-CN ngày 03/8/2019.

Mục đích vay: Vay bù đắp mua bất động sản tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 6-2019, tại địa chỉ: thôn M, xã Y, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Thời hạn vay: 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là ngày 26/7/2039.

Lãi suất cho vay trong hạn: Áp dụng theo gói ưu đãi *"Ưu đãi chào hè 2019"* hoặc các chương trình ưu đãi lãi suất khác nếu thuộc đối tượng. Trong 12 tháng đầu: Lãi suất cho vay là: 11,9%/năm. Từ tháng thứ 13 trở đi: Áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần (sau đây gọi là Kỳ điều chỉnh lãi suất), kỳ điều chỉnh lãi suất đầu tiên vào ngày 26/07/2020 theo công thức tính lãi suất như sau: Lãi suất

cho vay (điều chỉnh) = Lãi suất cơ sở + biên độ lãi suất. Trong đó: Lãi suất cơ sở: bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ cao nhất do Ngân hàng A công bố tại thời điểm tính lãi + Biên độ lãi suất: tối thiểu 4,1%/năm.

Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Tổng số tiền Ngân hàng A đã giải ngân cho ông Đ, bà T theo 02 Khế ước nhận nợ *(Khế ước nhận nợ - Khách hàng cá nhân số: 0032114.01/2019/KUNN- OCB-CN ngày 26/7/2019 và Khế ước nhận nợ - Khách hàng cá nhân số: 0032114.02/2019/KUNN- OCB-CN ngày 03/8/2019)* là: 3.990.000.000 đồng *(Bằng chữ: Ba tỷ, chín trăm chín mươi triệu đồng).*

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 6-2019, diện tích 278,2m^2, tại địa chỉ: thôn M, xã Y, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 570748, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS-CM 07188 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 08/4/2019)* mang tên **Ông Nguyễn Văn Đ**.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 3844 HĐTC, quyển số 04/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/7/2019 do Văn phòng công chứng Hà Đông thực hiện. Đăng ký thế chấp ngày 25/07/2019 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Huyện Chương Mỹ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến hết ngày 17/8/2022, ông Đ, bà T mới trả cho Ngân hàng A số tiền là **149.558.126** đồng. Trong đó: Trả nợ gốc số tiền là: 49.875.000 đồng; lãi trong hạn: 99.585.562 đồng; lãi quá hạn: 97.564 đồng. Sau đó, do ông Đ, bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng A đã chuyển khoản nợ sang nợ quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ đã ký.

Tạm tính đến hết ngày 17/8/2022, dư nợ của ông Đ, bà T tại Ngân hàng A tổng số tiền là: **5.788.817.130** đồng. Trong đó: Nợ gốc là 3.940.125.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 559.095.162, nợ lãi quá hạn là 1.289.596.968 đồng.

Tạm tính đến hết ngày 16/9/2022, dư nợ của ông Đ, bà T tại Ngân hàng A tổng số tiền là: **5.848.566.697** đồng. Trong đó: Nợ gốc là 3.940.125.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 559.095.162, nợ lãi quá hạn là 1.349.346.535 đồng.

Nay Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội: Buộc ông Đ, bà T phải trả cho Ngân hàng A tổng số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 16/9/2022 (ngày xét xử sơ thẩm) là: **5.848.566.697** đồng. Trong đó: Nợ gốc là 3.940.125.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 559.095.162, nợ lãi quá hạn là 1.349.346.535 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết từ ngày 17/9/2022 cho đến khi ông Đ, bà T hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng A.

Trường hợp ông Đ, bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng A được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm

quyền kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng A.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi, xử lý các tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí tố tụng, thi hành án theo quy định của Pháp luật mà không đủ thanh toán hết nghĩa vụ nợ của ông Đ, bà T tại Ngân hàng A thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiếp tục kê biên, phát mãi xử lý các tài sản khác của ông Đ, bà T để thu hồi nợ.

** Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T đã được Tòa án tống đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và phiên hòa giải nhưng đều cố tình vắng mặt không có lý do; không trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án.*

** Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/8/2022 của Tòa án thể hiện:* Tại buổi xem xét thẩm định, ông Đ và bà T đã được Tòa án thông báo về buổi thẩm định nhưng vắng mặt không có lý do. Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 6-2019, diện tích 278,2m^2, tại địa chỉ: Thôn M, xã Y, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội mang tên ông Nguyễn Văn Đ. Hiện ông Đ, bà T là người đang quản lý, sử dụng. Trên đất có 01 nhà xưởng làm bằng mái tôn do ông Đ xây dựng và phần mái tôn xây dựng trên phần diện tích đất lưu không, phía trong khu nhà xưởng có 01 khu vệ sinh.

**** Ý kiến trình bày tại phiên tòa của các đương sự:***

+ Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP A:

Việc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T tiếp tục vắng mặt không có lý do tại phiên tòa lần thứ hai là thể hiện sự không hợp tác và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Ađề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông Đ, bà T phải trả cho Ngân hàng A tổng số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 16/9/2022 là: **5.848.566.697** đồng. Trong đó: Nợ gốc là 3.940.125.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 559.095.162, nợ lãi quá hạn là 1.349.346.535 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo Hợp đồng tín dụng và 02 Khế ước nhận nợ - Khách hàng cá nhân đã ký kể từ ngày 17/9/2022 cho đến khi ông Đ, bà T hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng A.

Trường hợp ông Đ, bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A, Ngân hàng A sẽ yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng A. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi, xử lý các tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí tố tụng, thi hành án theo quy định của Pháp luật mà không đủ thanh toán hết nghĩa vụ nợ của ông Đ, bà T tại Ngân hàng A thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiếp tục kê biên, phát mãi xử lý

các tài sản khác của ông Đ, bà T để thu hồi nợ.

**** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa:***

+ *Về tố tụng:* Thẩm phán, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Nguyên đơn thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ *Về nội dung:* Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn xuất trình; ý kiến, quan điểm của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án và các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị:

- *Về khoản tiền còn nợ và trách nhiệm trả nợ:* Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A. Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T phải trả cho Ngân hàng A tổng số nợ tạm tính đến hết ngày 16/9/2022 là: **5.848.566.697** đồng. Trong đó: Nợ gốc là 3.940.125.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 559.095.162, nợ lãi quá hạn là 1.349.346.535 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kể từ ngày 17/9/2022 cho đến khi ông Đ, bà T hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng A.

Trường hợp ông Đ, bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng A được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng A. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Đ, bà T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng A.

- *Về án phí:* Bị đơn ông Đ, bà T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với nghĩa vụ phải thanh toán theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn (Ngân hàng A) được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền dự phí đã nộp.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1.]. Về tố tụng:

[1.1]. Về sự vắng mặt của bị đơn: Tại phiên tòa lần thứ 02, bị đơn vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 28 Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết:

Ngày 24/7/2019, giữa Ngân hàng A với ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T ký Hợp đồng tín dụng số: 0032114/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 24/7/2019 với nội dung ông Đ, bà T vay Ngân hàng A số tiền: 4.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Bốn tỷ*

đồng). Ngân hàng A đã giải ngân cho ông Đ, bà T tổng số tiền: 3.990.000.000 đồng *(Bằng chữ: Ba tỷ, chín trăm chín mươi triệu đồng)* bằng 02 Khế ước nhận nợ. Cụ thể:

+ Ngày 26/7/2019, Ngân hàng A đã giải ngân cho ông Đ, bà T số tiền: 1.995.000.000 đồng *(Bằng chữ: Một tỷ, chín trăm, chín mươi lăm triệu đồng)* theo Khế ước nhận nợ - Khách hàng cá nhân số: 0032114.01/2019/KUNN- OCB-CN ngày 26/7/2019.

+ Ngày 03/8/2019, Ngân hàng A đã giải ngân cho ông Đ, bà T số tiền: 1.995.000.000 đồng *(Bằng chữ: Một tỷ, chín trăm, chín mươi lăm triệu đồng)* theo Khế ước nhận nợ - Khách hàng cá nhân số: 0032114.02/2019/KUNN- OCB-CN ngày 03/8/2019.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông Đ, bà T đã vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký. Ngân hàng A khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ yêu cầu ông Cơ, bà Hiệp thanh toán khoản tiền còn nợ trước hạn. Bị đơn là ông Đ, bà T cư trú tại: thôn X, xã Y, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Xét yêu cầu về quan hệ tín dụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Ngân hàng A đã xuất trình đầy đủ các tài liệu liên quan đến Hợp đồng tín dụng số: 0032114/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 24/7/2019 và 02 Khế ước nhận nợ được ký kết giữa Ngân hàng A với ông Đ, bà T và các tài liệu thể hiện Ngân hàng A đã giải ngân cho ông Đ, bà T tổng số tiền là: 3.990.000.000 đồng *(Bằng chữ: Ba tỷ, chín trăm chín mươi triệu đồng)* bằng 02 Khế ước nhận nợ. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Đ, bà T đã vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký. Vì vậy, Ngân hàng A khởi kiện buộc bên vay là ông Đ, bà T phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ và yêu cầu ông Đ, bà T phải trả khoản tiền gốc còn nợ, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán là có căn cứ.

[2.2]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và nghĩa vụ thanh toán nợ: Hợp đồng tín dụng số: 0032114/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 24/7/2019; Khế ước nhận nợ - Khách hàng cá nhân số: 0032114.01/2019/KUNN-OCB-CN ngày 26/7/2019 và Khế ước nhận nợ - Khách hàng cá nhân số: 0032114.02/2019/KUNN- OCB-CN ngày 03/8/2019 được các bên tự nguyện thỏa thuận ký kết, có hình thức và nội dung phù hợp quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đ, bà T đã vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ đã ký. Vì vậy, Ngân hàng A khởi kiện buộc bên vay là ông Đ, bà T phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ và yêu cầu ông Đ, bà T phải trả khoản tiền gốc còn nợ, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán là có căn cứ.

Ngân hàng A đã xuất trình đầy đủ bảng kê tính khoản tiền còn nợ *(gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn)*. Do vậy, cần buộc ông Đ, bà T phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng A số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 16/9/2022 là: **5.848.566.697** đồng. Trong đó: Nợ gốc là 3.940.125.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 559.095.162, nợ lãi quá hạn là 1.349.346.535 đồng.

Kể từ ngày 17/9/2022, ông Đ, bà T phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: 0032114/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 24/7/2019; Khế ước nhận nợ - Khách hàng cá nhân số: 0032114.01/2019/KUNN- OCB-CN ngày 26/7/2019 và Khế ước nhận nợ - Khách hàng cá nhân số: 0032114.02/2019/KUNN- OCB-CN ngày 03/8/2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng A.

[2.3]. Về tài sản bảo đảm: Biện pháp bảo đảm tiền vay được quy định tại khoản 8 Điều 1 – Tài sản bảo đảm của Hợp đồng tín dụng và nội dung chi tiết được thực hiện theo Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 3844 HĐTC, quyển số 04/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/7/2019 tại Văn phòng công chứng Hà Đông giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T với bên nhận thế chấp là Ngân hàng A. Đối tượng bảo đảm tín dụng là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 6-2019, diện tích 278,2m^2, tại địa chỉ: Thôn M, xã Y, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 570748, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS-CM 07188 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 08/4/2019)* mang tên **Ông Nguyễn Văn Đ**.

[2.4]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 3844 HĐTC, quyển số 04/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/7/2019 tại Văn phòng công chứng Hà Đông có nội dung và hình thức tuân thủ đúng quy định tại Điều 317, 318, 319, 320, 323, 324, 325 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm. Theo đó, các thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật để thi hành.

Do vậy, yêu cầu của Ngân hàng A được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp ông Đ, bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng là có căn cứ nên được chấp nhận. Trong trường hợp ông Đ, bà T không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng A, Ngân hàng A có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ: Trên thửa đất số 02, tờ bản đồ số 6-2019, diện tích 278,2m^2, tại địa chỉ: Thôn M, xã Y, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 570748, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS-CM 07188 do Sở Tài*

nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 08/4/2019) mang tên **Ông Nguyễn Văn Đ** có ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T là người đang quản lý nhưng không sinh sống trên đất.

Theo đó: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T cùng những người đang sinh sống trên thửa đất *(nếu có phát sinh thêm)* có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp *(bao gồm cả phần công trình, tài sản xây dựng trên phần diện tích đất lưu không)* để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ông Đ, bà T vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng A.

[3]. Về án phí.

+ Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán trả Ngân hàng A là: 113.848.567 đồng.

+ Ngân hàng A được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền là: 56.000.000 đồng dự phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 244, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 317, 318, 319, 320, 323, 324, 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 95, 167, 168 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ khoản 1 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 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; Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A đối với ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T về yêu cầu trả nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn và quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

2. Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T phải trả cho Ngân hàng TMCP Atổng số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 16/9/2022 là: **5.848.566.697** đồng *(Bằng chữ: Năm tỷ, tám trăm bốn mươi tám triệu, năm trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu*

trăm chín mươi bảy đồng). Trong đó: Nợ gốc là 3.940.125.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 559.095.162, nợ lãi quá hạn là 1.349.346.535 đồng.

Kể từ ngày 17/9/2022, ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: 0032114/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 24/7/2019; Khế ước nhận nợ - Khách hàng cá nhân số: 0032114.01/2019/KUNN- OCB-CN ngày 26/7/2019 và Khế ước nhận nợ - Khách hàng cá nhân số: 0032114.02/2019/KUNN- OCB-CN ngày 03/8/2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP A.

3. Trong trường hợp ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP A, Ngân hàng TMCP Acó quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 6-2019, diện tích 278,2m^2, tại địa chỉ: Thôn M, xã Y, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 570748, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS-CM 07188 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 08/4/2019)* mang tên **Ông Nguyễn Văn Đ** *(bao gồm cả phần công trình, tài sản xây dựng trên phần diện tích đất lưu không)* để thu hồi nợ.

Theo đó: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T cùng những người đang sinh sống trên thửa đất *(nếu có phát sinh thêm)* có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP A.

4. Về án phí:

+ Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là **113.848.567** đồng *(Bằng chữ: Một trăm mười ba triệu, tám trăm bốn mươi tám nghìn, năm trăm sáu mươi bảy đồng)*.

+ Ngân hàng TMCP Ađược chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền **56.000.000** đồng *(Bằng chữ: Năm mươi sáu triệu đồng)* dự phí đã nộp *(theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0010228 ngày 27/10/2020)* tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Tr□ờng hợp bản án, quyết định đ□ợc thi hành án theo qui định tại Điều 2 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 c□ỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự.

Thời hiệu thi hành án dân sự đ□ợc thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Về quyền kháng cáo:

+ Ngân hàng TMCP Ađược quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày tuyên án.

+ Bị đơn (ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T) vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ tại nơi cư trú.

Nơi nhận
- *Các đương sự;*
- *TAND Tp.Hà Nội;*
- *VKSND H.Chương Mỹ;*
- *Chi cục THA H.Chương Mỹ;*
- *Lưu HSVA – VP;*

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

Nguyễn Hoàng L

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA