

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THẠCH THẤT
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 08/2018/DS -ST
Ngày: 07/9/2018
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín
dụng;

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠCH THẤT – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị TH Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Chiến
2. Ông Nguyễn Hữu Hùng

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Nguyễn Thị Hà – Thẩm tra Văn Toà án nhân dân huyện Thạch Thất;

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thất tham gia phiên toà:*** Ông Phùng Văn Chung – Kiểm sát Văn.

Ngày 07 tháng 9 năm 2018, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Thạch Thất xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 75/2018/TLST- DS ngày 13 tháng 12 năm 2017, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/QĐST- DS ngày 10 tháng 8 năm 2018; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: NGÂN HÀNG TMCP ĐÔNG NAM Á (SEABANK).

Địa chỉ: Số 25Tr Hưng Đạo, phường Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Tàn - Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Đông Nam Á.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Đình Khoán - Chức vụ: Phó tổng giám đốc; CMND số: 141890009 do CA tỉnh Hải Dương cấp ngày 16/05/2007 (Theo Giấy ủy quyền số: 359/2018/UQ-SeABank ngày 28/4/2018 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Ngân hàng TMCP Đông Nam Á).

Đại diện theo ủy quyền lại tham gia tố tụng:

Ông Phạm Hồng Ngọc – Chức vụ: Chuyên Viên xử lý nợ, CMND số: 186821301 do CA tỉnh Nghệ An cấp ngày 08/09/2006;

(Theo Giấy ủy quyền số: 9678/2018/UQ-SeABank ngày 24/7/2018 của Phó tổng giám đốc - Ngân hàng TMCP Đông Nam Á).

Bị đơn: Anh Nguyễn Thanh H, sinh năm 1971 và vợ là chị Nguyễn Thị TH, sinh năm 1971; có mặt;

Nơi cư trú: Thôn 84, xã K, huyện T, Thành phố H;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thanh Tr, sinh năm 1948; vắng mặt;
2. Bà Tr Thị Ch, sinh năm 1943. có mặt.
3. Anh Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1974; có mặt;
4. Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1980; Vắng mặt;
5. Cháu Nguyễn Thanh Đ1, sinh năm 2002 (con anh Đ, chị D);
6. Cháu Nguyễn Thanh D1, sinh năm 2005 (con anh Đ, chị D);

Anh Nguyễn Thanh Đ và chị Nguyễn Thị D là người đại diện theo pháp luật cho cháu Đ1 và cháu D1.

7. Anh Nguyễn Thanh V sinh năm 1977; có mặt;
8. Chị Trịnh Thị TH H1, sinh năm 1989; Vắng mặt;
9. Cháu Nguyễn Thị Châu, sinh năm 2012 (con anh V, chị H1);
10. Cháu Nguyễn D1 Thành, sinh năm 2014; (con anh V, chị H1);

Anh Nguyễn Thanh V và chị Trịnh Thị TH H1 là người đại diện theo pháp luật cho cháu Châu và cháu Thành.

Đều cư trú tại: Thôn 84, xã K, huyện T, Thành phố H;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:

Ngày 23/04/2011, anh Nguyễn Thanh H và chị Nguyễn Thị TH có ký kết Hợp đồng tín dụng cá nhân số: 030.11.04-47/CN/HĐTD với Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Dịch Vọng với nội dung chính như sau: Số tiền vay: 500.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng chẵn*); Thời hạn: 60 tháng kể từ ngày nhận nợ; Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là: 23,5%/năm. Lãi suất cho vay được thay đổi 03 tháng 01 lần vào ngày đầu tiên của quý, cụ thể là bằng (=) lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả sau của SeABank với kỳ hạn có quy định lãi suất cao nhất tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ 9,5%/năm.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, SeABank đã tiến hành giải ngân cho anh Nguyễn Thanh H và chị Nguyễn Thị TH theo 01 Giấy nhận nợ với tổng số tiền nhận nợ: 500.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng chẵn*).

Tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay là: Quyền sử dụng 519m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 86, tờ bản đồ số: 8, thôn 9, xã Kim Quan,

huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 758234 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 29/12/2006 cho ông Nguyễn Thanh Tr và bà Tr Thị Ch. Tài sản được thế chấp cho SeABank theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 971.2011/HĐTC ngày 23/04/2011 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Tú – thành phố Hà Nội. Tài sản được Đ ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, anh Nguyễn Thanh H và chị Nguyễn Thị TH đã không thanh toán được nợ theo đúng cam kết. Tính đến ngày 29/03/2018, anh Nguyễn Thanh H và chị Nguyễn Thị TH mới thanh toán được cho SeABank tổng số tiền là: 349.299.909 đồng, trong đó gồm: 93.188.221 đồng nợ gốc và 256.111.688 đồng nợ lãi.

Tạm tính đến ngày 06/9/2018, ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị TH còn nợ SeABank số tiền là 750.636.772 đồng; trong đó: Nợ gốc: 406.811.779 đồng; nợ lãi trong hạn: 146.213.527 đồng; nợ lãi quá hạn: 197.611.466 đồng.

Yêu cầu khởi kiện của SeABank:

1. Buộc anh Nguyễn Thanh H và chị Nguyễn Thị TH thanh toán cho SeABank tổng số tiền là: 750.636.772 đồng (bao gồm: 406.811.779 đồng nợ gốc; 142.378.221 đồng nợ lãi trong hạn và 197.611.466 đồng nợ lãi quá hạn tính đến hết ngày 6/9/2018).

2. Yêu cầu Tòa án tiếp tục cho tính lãi trên dự nợ gốc còn lại theo đúng thỏa Thuận trong Hợp đồng tín dụng Hợp đồng tín dụng cá nhân số: 030.11.04-47/CN/HĐTD ngày 23/04/2011 và các khế ước nhận nợ kèm theo kể từ ngày 07/8/2018 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3. Kể từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực thi hành, nếu anh Nguyễn Thanh H và chị Nguyễn Thị TH không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì SeABank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để xử lý TH hồi nợ cho SeABank.

Trường hợp toàn bộ khối tài sản thế chấp sau khi xử lý phát mại mà không đủ để trả nợ cho SeABank thì anh Nguyễn Thanh H và chị Nguyễn Thị TH tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho SeABank đến khi tất toán khoản vay.

4. Về án phí: Đề nghị Tòa án buộc anh Nguyễn Thanh H và chị Nguyễn Thị TH phải chịu toàn bộ án phí Dân sự theo quy định của pháp luật.

Bị đơn là anh Nguyễn Thanh H và chị Nguyễn Thị TH trình bày:

Ngày 23/04/2011 vợ chồng tôi có vay của vốn tại SeaBank, có ký kết Hợp đồng tín dụng cá nhân số: 030.11.04-47/CN/HĐTD với Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Dịch Vọng; Số tiền vay: 500.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng chẵn*);

Để bảo lãnh cho khoản vay của chúng tôi tại Ngân hàng SeaBank. Bố mẹ tôi là Nguyễn Thanh Tr và Tr Thị Ch có thế chấp thửa đất số 86, tờ bản đồ số 8,

thôn 9, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) và tài sản gắn liền với đất cho Ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay như Ngân hàng trình bày là đúng. Khi bố mẹ tôi thế chấp thửa đất trên cho Ngân hàng thì trên đất có một ngôi nhà cấp 4 diện tích khoảng 50m² xây năm 1990; năm 2012 vợ chồng anh Vj, chị H1 có xây công trình phụ diện tích khoảng 25m²; năm 2011 vợ chồng anh Vj, chị H1 có xây một ngôi nhà mái bằng diện tích khoảng 60m².

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, vợ chồng tôi đã không thanh toán được nợ theo đúng cam kết. chúng tôi xác nhận nợ tại SeaBank tạm tính đến ngày 06/9/2018, số tiền là: 750.636.772 đồng; trong đó: Nợ gốc: 406.811.779 đồng; nợ lãi trong hạn: 146.213.527 đồng; nợ lãi quá hạn: 197.611.466 đồng.

Do hiện nay kinh tế khó khăn vợ chồng chúng tôi chưa có tiền để thanh toán trả luôn cho SeaBank. Chúng tôi xin trả số tiền là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) bao gồm toàn bộ số tiền gốc và một phần tiền lãi và xin được trả dần trong thời hạn 3 năm. Số tiền lãi còn lại đề nghị Ngân hàng và Tòa án miễn cho vợ chồng tôi.

Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp vợ chồng tôi không thanh toán trả nợ hoặc thanh toán không đầy đủ cho SeaBank thì vợ chồng tôi chúng tôi đồng ý để SeaBank kê biên, phát mại tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số Thửa đất số: 86, tờ bản đồ số: 8, thôn 9, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 758234 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 29/12/2006 cho ông Nguyễn ThanhTr và bàTr ThịCh. Tài sản được thế chấp cho SeABank theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 971.2011/HĐTC ngày 23/04/2011 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Tú – thành phố Hà Nội. Trong trường hợp phát mại tài sản thế chấp thì đề nghị Ngân hàng thanh toán trả các em tôi giá trị tài sản mà các em tôi đã xây dựng trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn ThanhTr và bàTr ThịCh trình bày:

Năm 2011 chúng tôi có thế chấp cho Ngân hàng SeaBank thửa đất 86, tờ bản đồ số: 8, thôn 9, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất và tài sản gắn liền với đất của gia đình tôi để bảo đảm cho khoản vay của anh H1, chị TH (con trai và con dâu chúng tôi) tại Ngân hàng SeaBank. Khi thế chấp thì trên đất có một ngôi nhà cấp 4 là tài sản của vợ chồng tôi, đến năm 2012 vợ chồng anh Vj có xây công trình phụ diện tích khoảng 25m²; năm 2011 vợ chồng anh Đ có xây một nhà mái bằng diện tích khoảng 60m².

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu kê biên phát mại tài sản thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay của anh H1, chị TH thì chúng tôi đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho anh H1, chị TH trả dần, nếu trong trường hợp anh H1, chị TH không trả được nợ, Ngân hàng có kê biên phát mại tài sản thì chúng tôi đề nghị Ngân

hàng thanh toán trả cho các con tôi giá trị tài sản mà các con chúng tôi đã xây dựng, kiến thiết trên đất thế chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Thanh V và chị Trịnh Thị TH H1 trình bày:

Năm 2011 bố mẹ tôi là ông Nguyễn Thanh Tr và bà Tr Thị Ch có thể chấp đất chúng tôi đang ở cho Ngân hàng SeaBank để bảo lãnh cho khoản vay của anh trai tôi là anh H1, chị TH như thế nào chúng tôi không biết. Năm 2012 vợ chồng tôi có tu tạo nhà cửa trên thửa đất thế chấp gồm: Công trình phụ diện tích khoảng 50m².

Nay chúng tôi đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho anh chị tôi trả nợ Ngân hàng và gia đình chúng tôi có đất ở để sinh sống. Nếu trong trường hợp Ngân hàng kê biên phát mại tài sản thế chấp thì chúng tôi đề nghị Ngân hàng thanh toán trả chúng tôi giá trị toàn bộ tài sản mà vợ chồng chúng tôi đã xây dựng trên thửa đất thế chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Thanh Đ trình bày: Năm 2011 bố mẹ tôi là ông Nguyễn Thanh Tr và bà Tr Thị Ch có thể chấp đất chúng tôi đang ở cho Ngân hàng SeaBank để bảo lãnh cho khoản vay của anh trai tôi là anh H1, chị TH như thế nào chúng tôi không biết. Tại thời điểm thế chấp tài sản thì vợ chồng tôi đang sinh sống trên đất và trên thửa đất thế chấp có tài sản của vợ chồng tôi xây từ năm 2007, đến năm 2011 vợ chồng tôi xây sửa lại gồm: 01 nhà mái bằng, diện tích khoảng 70m². Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thì tôi không đồng ý nhưng nếu Ngân hàng kê biên phát mại tài sản thì tôi yêu cầu Ngân hàng phải thanh toán trả chúng tôi giá trị tài sản do chúng tôi xây dựng trên đất.

Chị Nguyễn Thị D đã được thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác nhưng không có quan điểm về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Quan điểm của Viện kiểm sát: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với các đương sự đã không thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Anh Nguyễn Thanh H và chị Nguyễn Thị TH thừa nhận có vay vốn của Ngân hàng Seabank số tiền gốc và lãi trong hạn như Ngân hàng yêu cầu là đúng, do vậy cần chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng. Buộc anh Nguyễn Thanh H và chị Nguyễn Thị TH trả Ngân hàng Seabank số tiền: Nợ gốc: 406.811.779 đồng; Nợ lãi trong hạn: 146.213.527 đồng; Nợ lãi quá hạn: 197.611.466 đồng; Tổng nợ: 750.636.772 đồng.

Về tài sản đảm bảo: Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 971.2011/HĐTC ngày 23/04/2011 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Tú – thành phố Hà Nội ông Nguyễn Thanh Tr và bà Tr Thị Ch đã thế chấp tài sản của mình để bảo lãnh cho khoản vay, Việc thế chấp được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nên chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp anh Nguyễn Thanh H và chị Nguyễn Thị TH không trả nợ.

Tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp:

Hợp đồng tín dụng cá nhân số: 030.11.04-47/CN/HĐTD ngày 28/04/2011; Giấy nhận nợ; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 971.2011/HĐTC ngày 23/04/2011; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 758234 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 29/12/2006 cho ông Nguyễn ThanhTr và bàTr ThịCh; Đơn yêu cầu Đ ký thế chấp; Bảng kê tính lãi và các Quyết định điều chỉnh lãi suất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1].*Về thủ tục tố tụng*: Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anhNguyễn Thanh H và chị Nguyễn Thị TH hiện cư trú tại xã Kim Quan, huyện Thạch Thất trả nợ gốc, lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Do đó, đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng nên theo quy định tại Khoản 1 Điều 30 và Điểm b Khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự THộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thủ tục tố tụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn ThanhTr,chị Nguyễn Thị D và chị Trịnh Thị TH H1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không vì lý do bất khả kháng. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt họ là có căn cứ.

[2]*Về nội dung khởi kiện của nguyên đơn*: Ngân hàng Seabank yêu cầu anh H1, chị TH trả nợ trả số tiền còn nợ (gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn) tính đến ngày 06/9/2018 là: Nợ gốc: 406.811.779 đồng; Nợ lãi trong hạn:146.213.527 đồng; Nợ lãi quá hạn: 197.611.466 đồng; Tổng nợ: 750.636.772 đồng, tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất trong hạn do các bên thỏa THận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 07/9/2018 cho đến khi anh H1, chị TH trả xong nợ và xử lý tài sản thế chấp để trả nợ trong trường hợp anh H1, chị TH không trả được nợ.

[2.1] *Xét các tài liệu chứng cứ do đương sự cung cấp và tòa án TH thập thì thấy*:

Tại Hợp đồng tín số 030.11.04-47/CN/HĐTD,ngày 23/04/2011, anhNguyễn Thanh H và chị Nguyễn Thị TH thỏa THận vay của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Dịch Vọng với số tiền vay: 500.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng chẵn*);Thời hạn: 60 tháng kể từ ngày nhận nợ; Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là: 23,5%/năm. Lãi suất cho vay được thay đổi 03 tháng 01 lần vào ngày đầu tiên của quý, cụ thể là bằng (=) lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả sau của SeABank với kỳ hạn có quy định lãi suất cao nhất tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ 9,5%/năm.

Như vậy, Hợp đồng tín dụng được lập thành văn bản, mục đích và nội dung các thỏa THận là hoàn toàn tự nguyện, không V phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo Đ1 xã hội, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại Điều 122, Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2005; thỏa THận này của hai bên là phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số 971.2011/HĐTC ngày 23/04/2011 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Tú – thành phố Hà Nội. ÔngTr và bàCh đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số: 8, thôn 9, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 758234 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 29/12/2006 cho ông Nguyễn ThanhTr và bàTr ThịCh theo xác nhận của Văn phòng Đ ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội ngày 25/4/2011. Trước khi ký hợp đồng thế chấp, các bên đã tiến hành các thủ tục xác nhận, thẩm định, định giá tài sản theo quy định của pháp luật, Hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản có công chứng và được Đ ký thế chấp tại Văn phòng Đ ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất theo quy định tại Điều 343 Bộ luật dân sự năm 2005. Tài sản thế chấp THộc quyền sử dụng hợp pháp của bên thế chấp, do vậy Hợp đồng thế chấp có hiệu lực.

-Về tài liệu do Tòa án TH thập: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/ 4 /2018 được Tòa án thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Theo biên bản thẩm định tại chỗ thì tài sản thế chấp THộc quyền sở hữu hợp pháp của ôngTr, bàCh, hiện do ôngTr, bàCh, anh Đ, chị D, anh V, chị H1 và các con anh Đ, các con anh V quản lý. Tuy nhiên, trên tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng có phát sinh phần xây dựng của các thành Viên trong gia đình cụ thể: anh Nguyễn Thanh Đ và chị Nguyễn Thị D gồm nhà bê tông mái bằng diện tích khoảng 60m² và phần sửa chữa xây dựng lại của anh Nguyễn Thanh V và chị Trịnh Thị TH H1 có 25m² nhà công trình phụ, ngoài ra không có ai khác đang sinh sống trên nhà và đất thế chấp đó.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tòa án đã mở phiên họp kiểm tra Việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ vào ngày 18/4/2018 thì chỉ có anh H1, chị TH có mặt còn các bên liên quan đều đã được thông báo hợp lệ nhưng vắng mặt. Do đó, xác định những tài liệu chứng cứ trên là chứng cứ của vụ án theo quy định tại Điều 95 của Bộ luật tố tụng dân sự. Ngoài các chứng cứ trên các bên đương sự không cung cấp chứng cứ nào khác.

[2.3]. *Xét yêu cầu của nguyên đơn thì thấy:* Theo Hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ thì bên vay cam kết thực hiện nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ trả nợ gốc và nghĩa vụ trả lãi; theo đó gốc vào ngày 20 hàng tháng, lãi tính trên dư nợ gốc giảm dần hàng tháng trong một quý. Tuy nhiên, kể từ ngày 21/6/2014 cho đến nay anh Nguyễn Thanh H và chị Nguyễn Thị TH không trả nợ cho Ngân hàng Seabank là V phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 030.11.04-47/CN/HĐTD, ngày 23/04/2011 nên Ngân hàng Seabank yêu cầu anh Nguyễn Thanh H và chị Nguyễn Thị TH trả nợ là có căn cứ nên được chấp nhận.

Theo bảng tính lãi ngày 6/9/2018 do Ngân hàng cung cấp thì quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã điều chỉnh lãi theo đúng thỏa THận của hai bên tại Hợp đồng tín dụng và số tiền gốc và lãi tính đến ngày 06/9/2018 là: 750.636.772 đồng; trong đó: Nợ gốc: 406.811.779 đồng; Nợ lãi trong hạn: 146.213.527 đồng; Nợ lãi quá hạn: 197.611.466 đồng. Tại phiên tòa, anh

H1 và chị TH đề nghị Ngân hàng giảm lãi nhưng Ngân hàng không đồng ý. Do vậy, không có căn cứ để miễn giảm lãi cho anh H1, chị TH. Buộc anh H1, chị TH phải có trách nhiệm trả Ngân hàng toàn bộ số nợ trên.

[2.3]. *Về lãi suất phát sinh*: Anh H1, chị TH vay tiền của Ngân hàng có thỏa THận về lãi suất do vậy, Ngân hàng yêu cầu anh H1 và chị TH phải tiếp tục trả lãi là có căn cứ. Vì vậy, kể từ ngày 07/9/2018, anh Nguyễn Thanh H và chị Nguyễn Thị TH còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa THận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này và lãi suất mà anh Nguyễn Thanh H và chị Nguyễn Thị TH phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Seabank cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng SeaBank.

[3] *Về yêu cầu phát mại tài sản thế chấp xét thấy*: Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số 971.2011/HĐTC ngày 23/04/2011 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Tú – thành phố Hà Nội có giá trị pháp lý. Tài sản thế chấp THộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Tr, bà Ch và được Đ ký giao dịch bảo đảm cho khoản vay của anh H1, chị TH tại Ngân hàng Seabank. Tại Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng tín dụng các bên đã thỏa THận, trong trường hợp anh Nguyễn Thanh H và chị Nguyễn Thị TH không thanh toán nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để TH hồi nợ. Do đó, Ngân hàng Seabank yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để TH hồi nợ trong trường hợp anh Nguyễn Thanh H và chị Nguyễn Thị TH không trả nợ là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 351 Bộ luật dân sự năm 2005 nên được chấp nhận.

Đối với yêu cầu về Việc thanh toán giá trị tài sản của anh Nguyễn Thanh Đ và chị Nguyễn Thị D và của anh Nguyễn Thanh V và chị Trịnh Thị TH H1 (là các con của ông Tr và bà Ch) xây dựng trên tài sản đã thế chấp xét thấy: Tại khoản 2 Điều 2 Hợp đồng thế chấp các bên thỏa THận phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm (nếu có) gắn liền với diện tích đất đã thế chấp cũng THộc tài sản thế chấp. Tuy nhiên, phần diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm không THộc tài sản của bên thế chấp và nay anh V, anh Đ là những chủ tài sản không đồng ý để Ngân hàng kê biên phát mại toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với đất. Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì thửa đất thế chấp THộc quyền sử dụng hợp pháp của bên thế chấp, đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Tr và bà Ch đã thỏa THận thế chấp cho Ngân hàng để bảo lãnh cho anh H1, chị TH nên nay chị TH, anh H1 không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền kê biên phát mại tài sản của ông Tr, bà Ch; đối với những tài sản do vợ chồng anh Đ và vợ chồng anh V xây dựng trên đất cần trả lại giá trị tài sản cho chủ sở hữu là phù hợp. Ngoài ra, cũng cần dành quyền ưu tiên cho anh Nguyễn Thanh Đ, chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Thanh V và chị Trịnh Thị TH H1 (là chủ sở hữu tài sản trên đất) được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu họ có nhu cầu là phù hợp với hướng dẫn tại Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không THộc sở hữu của bên thế chấp.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì vợ chồng anh Nguyễn Thanh Đ và chị Nguyễn Thị D có xây dựng một ngôi nhà mái bằng diện tích 60m²; vợ chồng anh Nguyễn Thanh V và chị Trịnh Thị TH H1 có xây dựng 25m² công trình phụ, bếp. Trong trường hợp kê biên phát mại tài sản thì vợ chồng anh Đ, chị D và vợ chồng anh V, chị H1 được thanh toán giá trị số tài sản trên.

Trường hợp tài sản thế chấp sau khi xử lý phát mại mà không đủ để trả nợ cho Seabank thì anh Nguyễn Thanh H và chị Nguyễn Thị TH tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Seabank cho đến khi tất toán khoản vay. Nếu sau khi thanh toán trả nợ cho Seabank còn dư thì hoàn lại cho ông Nguyễn Thanh Tr và bà Tr Thị Ch.

[5]. *Về án phí*: Anh Nguyễn Thanh H và chị Nguyễn Thị TH phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 34.025.000đ (Ba mươi tư triệu không trăm hai mươi năm nghìn đồng)

Hoàn trả Ngân hàng Ngân hàng T H1 mại Cổ phần Đông Nam Á (Seabank) số tiền tạm ứng án phí là **15.300.000đ** (Mười lăm triệu ba trăm nghìn đồng).

[6]. *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 122, 124, 343, 351, 355, 422, 721 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ : Điều 26, 35, 39, 95; Điều 146; Điều 227; Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Án lệ số 11/2017/AL ; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T H1 mại Cổ phần Đông Nam Á (Seabank) đối với anh Nguyễn Thanh H và chị Nguyễn Thị TH.

2. Buộc anh Nguyễn Thanh H và chị Nguyễn Thị TH phải trả cho Ngân hàng T H1 mại Cổ phần Đông Nam Á (Seabank) số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 030.11.04-47/CN/HĐTD ngày 23/04/2011, tính đến ngày 06/9/2018 là :

-Nợ gốc:	406.811.779 đồng;
-Nợ lãi trong hạn:	146.213.527 đồng;
-Nợ lãi quá hạn:	197.611.466 đồng;
-Tổng nợ:	750.636.772 đồng;

Bằng chữ: Bảy trăm năm mươi triệu, sáu trăm ba mươi sáu nghìn, bảy trăm bảy mươi hai đồng.

3. Anh Nguyễn Thanh H và chị Nguyễn Thị TH tiếp tục phải trả lãi phát

sinh cho Ngân hàng Seabank trên số dư nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất quá hạn quy định trong Hợp đồng tín dụng số 030.11.04-47/CN/HĐTD, ngày 23/04/2011, kể từ ngày 07/9/2018 cho đến khi trả hết nợ. Lãi suất mà anh Nguyễn Thanh H1 và chị Nguyễn Thị TH phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Seabank cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Seabank.

4. Trong trường hợp anh Nguyễn Thanh H và chị Nguyễn Thị TH không trả nợ được thì Ngân hàng Seabank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để TH hồi nợ là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số Thửa đất số: 86, tờ bản đồ số: 8, thôn 9, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 758234 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 29/12/2006 cho ông Nguyễn Thanh Tr và bà Tr Thị Ch. Tài sản được thế chấp cho SeABank theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 971.2011/HĐTC ngày 23/04/2011 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Tú – Thành phố Hà Nội.

Trong trường hợp phát mại tài sản thì anh Nguyễn Thanh Đ và chị Nguyễn Thị D được thanh toán giá trị ngôi nhà mái bằng diện tích 60m²; anh Nguyễn Thanh V và chị Trịnh Thị TH H1 được thanh toán giá trị công trình phụ, bếp diện tích 25m² (có sơ đồ nhà đất kèm theo).

Dành cho chủ sở hữu nhà trên đất là anh Nguyễn Thanh Đ và chị Nguyễn Thị D và anh Nguyễn Thanh V và chị Trịnh Thị TH H1 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu họ có nhu cầu.

5. Trường hợp tài sản thế chấp sau khi xử lý phát mại mà không đủ để trả nợ cho Sea bank thì anh Nguyễn Thanh H và chị Nguyễn Thị TH tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Seabank cho đến khi tất toán khoản vay. Trường hợp nếu thanh toán trả nợ cho Seabank còn dư thì sau khi khấu trừ nghĩa vụ, số tiền còn dư đó được hoàn lại cho ông Nguyễn Thanh Tr và Bà Tr Thị Ch.

6. 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 THận 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 điều 30 Luật thi hành án.

7. Về án phí: Anh Nguyễn Thanh H và chị Nguyễn Thị TH phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là **34.025.000đ** (Ba mươi tư triệu không trăm hai mươi năm nghìn đồng)

Hoàn trả Ngân hàng Ngân hàng T H1 mại Cổ phần Đông Nam Á (Seabank) số tiền tạm ứng án phí là **15.300.000đ** (Mười lăm triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0000897 ngày 13/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất.

8. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết tại nơi cư trú.

Nơi nhận:

- TAND TP. Hà Nội;
- VKS ND huyện Thạch Thất;
- Chi cục thi hành án DS huyện Thạch Thất;
- Các đương sự;
- Lưu: HS - VPTA.

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

Nguyễn Thị TH Thủy