

Bản án số: **54/2021/DS-ST**
Ngày: 06-4-2021
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

NHÂN 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 Long**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Ngọc Quý

Ông Nguyễn Hữu Trọng

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đỗ Thị Luân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ.

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

Ngày 06 tháng 4 năm 2021, 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 159/2020/TLST-DS ngày 14/10/2020 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2021/QĐXXST-DS ngày 15/3/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2021/QĐST-DS ngày 22/3/2021 giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn:*** Ngân hàng DD (OCEANBANK).

Địa chỉ: Số 199 NLB, phường TB, Thành phố HD, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Đỗ Thanh S** - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Trung D – Chức vụ: Phó tổng giám đốc Ngân hàng DD (*theo Văn bản ủy quyền số 303/2020/UQ-NĐDPL ngày 08/7/2020*).

Ông Trần Trung D ủy quyền cho bà Trần Mai Ph, bà Lý Nguyệt Ng, ông Phạm Huy Th (*theo Văn bản ủy quyền số 457/2020/UQ- OCEANBANK.05.02 ngày 31/7/2020*).

* ***Bị đơn:*** 1. Ông **Trần Văn H**, sinh năm 1976

2. Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1978

Đều cư trú tại: Đội 4, thôn Đồi 2, xã ĐPY, huyện C, Thành phố Hà Nội.

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

1. Anh Trần Văn H, sinh năm 1979.
2. Chị Nguyễn Thị U, sinh năm 1980 (vợ anh H).
3. Cháu Trần Văn D, sinh năm 2005 (con anh H + chị Uyển).
4. Cháu Trần Văn Đăng Kh, sinh năm 2011 (con anh H + chị Uyển).

Người đại diện theo pháp luật của cháu Trần Văn D, cháu Trần Văn Đăng Kh là anh Trần Văn H, chị Nguyễn Thị U (Bố mẹ đẻ).

Cư trú tại: Đội 4, thôn Đồi 2, xã ĐPY, huyện C, Thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa:

- Ông Phạm Huy Th, bà Trần Mai Ph là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng DD – Có mặt.

- Bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời trình bày tại phiên hòa giải và tại phiên tòa – Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn - Ngân hàng DD (OCEANBANK)*

- Bà Trần Mai Ph và ông Phạm Huy Th trình bày:

Về Hợp đồng tín dụng:

Ngày 24/8/2017, giữa Ngân hàng DD – Chi nhánh Th Long (gọi tắt là Ngân hàng OCEANBANK) và vợ chồng ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị T ký Hợp đồng cho vay số 0082/2017- HĐCV/OCEANBANK.CNTHANGLONG với nội dung ông H, bà T vay Ngân hàng OCEANBANK số tiền: 3.600.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ, sáu trăm triệu đồng chẵn).

+ Mục đích vay: Vay bù đắp chi phí mua nhà đất.

+ Thời hạn vay: 180 tháng.

+ Ph thức vay: Cho vay từng lần.

+ Lãi suất vay: 7.5%/năm trong 12 tháng đầu. Các năm tiếp theo: Lãi suất cho vay tối thiểu = Lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả lãi cuối kỳ + biên độ 3.5%/năm; lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn bằng 150% lãi trong hạn; lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả bằng 10% tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Thực hiện Hợp đồng cho vay nêu trên Ngân hàng OCEANBANK đã giải ngân cho ông H, bà T số tiền 3.600.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 0082/2017– GNN/OCEANBANK.CNTHANGLONG ngày 24/8/2017. Hình thức giải ngân chuyển khoản bằng 02 Ủy nhiệm chi (Ủy nhiệm chi ngày 24/8/2017 số tiền 1.600.000.000

đồng cho người thụ hưởng là Vũ Thị Ph; Ủy nhiệm chi ngày 24/8/2017 số tiền 2.000.000.000 đồng cho người thụ hưởng là Trần Văn H).

Tài sản bảo đảm: Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng và các nghĩa vụ khác của ông H và bà T tại Ngân hàng OCEANBANK là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 302, tờ bản đồ số 16, diện tích 608m², tại địa chỉ: thôn Đồi 2, xã ĐPY, huyện C, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 100344, số vào sổ: 01591 do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/7/2008*) mang tên Hộ ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị H, chuyển nhượng cho ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị T ngày 01/12/2016.

Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0081/2017-HĐTCBĐS/OCEANBANK CNTHANGLONG công chứng số: 02906/2017/HĐTC, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng V, Thành phố Hà Nội (*địa chỉ tại số 83 GVM, phường Đ, quận B, Thành phố Hà Nội*). Tài sản bảo đảm được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông H và bà T đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ, Ngân hàng OCEANBANK đã chuyển khoản nợ của ông H, bà T sang nợ quá hạn từ ngày 19/4/2019.

Tạm tính đến hết ngày 15/3/2021, dư nợ của ông H + bà T tại Ngân hàng OCEANBANK tổng số tiền là: **3.751.537.469** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 3.020.000.000 đồng (Gốc trong hạn là: 2.760.000 đồng; gốc quá hạn là 260.000.000 đồng) nợ lãi trong hạn là: 630.251.890 đồng; lãi quá hạn là: 39.919.585 đồng; lãi chậm trả lãi: 61.366.075 đồng.

Tạm tính đến hết ngày 05/4/2021, dư nợ của ông H + bà T tại Ngân hàng OCEANBANK tổng số tiền là: **3.790.873.556** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 3.020.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là: 663.223.783 đồng; lãi quá hạn là: 42.534.750 đồng; lãi chậm trả lãi: 65.115.023 đồng.

Nay Ngân hàng OCEANBANK khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Buộc ông H + bà T phải thanh toán cho Ngân hàng OCEANBANK khoản tiền còn nợ là: **3.790.873.556** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 3.020.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là: 663.223.783 đồng; lãi quá hạn là: 42.534.750 đồng; lãi chậm trả lãi: 65.115.023 đồng và các khoản nợ lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ kể từ ngày

06/4/2021 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, ông H + bà T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng OCEANBANK có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng OCEANBANK. Tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 302, tờ bản đồ số 16, diện tích 608m², tại địa chỉ: thôn Đồi 2, xã ĐPY, huyện C, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 100344, số vào sổ: 01591 do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/7/2008*) mang tên Hộ ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị H, chuyển nhượng cho ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị T ngày 01/12/2016.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông H + bà T đối với Ngân hàng OCEANBANK. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ, ông H + bà T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng OCEANBANK.

Về chi phí xác minh, xem xét thẩm định Ngân hàng OCEANBANK đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Bị đơn là ông Trần Văn H vắng mặt. Tại đơn xin gia hạn ông Trần Văn H trình bày:**

Ngày 24/8/2017 giữa vợ chồng ông và Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương – Chi nhánh Th Long ký Hợp đồng vay số 0082/2017-HĐCV/OCEANBANK.CNTHANGLONG với số tiền vay là 3.600.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ, sáu trăm triệu đồng chẵn). Mục đích vay là vay bù đắp chi phí mua nhà đất, thời hạn vay 180 tháng. Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng là Quyền sử dụng đất số AN 100344 cấp ngày 01/12/2016, thửa đất số 302, tờ bản đồ số 16, có diện tích 608m². Trong quá trình vay vốn, vợ chồng ông và gia đình đã trả gốc và lãi đầy đủ đến đầu năm 2019. Do chuyện làm ăn của vợ chồng ông và gia đình gặp nhiều khó khăn. Vợ chồng ông đã xin Ngân hàng hỗ trợ cho vợ chồng ông trả gốc với số tiền là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng)/tháng cho đến đầu năm 2020. Trong quá trình thực hiện thì sự không mong muốn xảy ra với đại dịch Covid nên kinh tế gặp nhiều khó khăn, khả năng kiếm sống của gia đình bị tụt dốc, gần như không còn thu nhập. Nhưng vợ chồng ông vẫn đề nghị với Ngân hàng là mỗi tháng trả 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) để D trì trả gốc. Vợ chồng ông vẫn đang trong quá trình trả nợ gốc thì nhận được thông báo của Tòa án. Ông đề nghị cho gia

đình ông khát nợ trong vòng 01 năm, để cho qua thời điểm dịch bệnh Covid, để phục hồi kinh tế cho gia đình ổn định cuộc sống và sẽ tiếp tục trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Trần Văn H trình bày:**

Anh là em ruột ông Huấn. Năm 2017, ông H + bà T vay vốn tại Ngân hàng OCEANBANK 3.600.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba tỷ, sáu trăm triệu đồng chẵn*).

Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng và các nghĩa vụ khác của ông H + bà T tại Ngân hàng OCEANBANK là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 302, tờ bản đồ số 16, có diện tích 608m², hình thức sử dụng: riêng; mục đích sử dụng: Đất ở, thời hạn sử dụng: lâu dài, tại địa chỉ: thôn Đồi 2, xã ĐPY, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 100344, số vào sổ: 01591 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 29/7/2008 cho hộ ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị H, chuyển nhượng cho ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị T ngày 01/12/2016. Hợp đồng thế chấp công chứng số: 02906/2017/HĐTC, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng V, thành phố Hà Nội.

Ngân hàng đã giải ngân cho ông H + bà T số tiền 3.600.000.000 đồng. Quá trình thực hiện Hợp đồng, ông H + bà T đã không thực hiện được việc trả nợ cho Ngân hàng theo như cam kết.

Thửa đất thế chấp tại Ngân hàng OCEANBANK đứng tên ông H + bà T nhưng ông H + bà T cho anh mượn để sinh sống và làm ăn, ông H + bà T không sinh sống ở trên đất, chỉ thỉnh thoảng qua lại phụ giúp anh công việc. Vì là anh em ruột với nhau nên giữa anh và ông Huấn không có Hợp đồng gì, anh chỉ biết ra đất làm ăn, sinh sống, không ai có ý kiến gì.

Tài sản trên đất thế chấp từ khi thế chấp cho đến nay: Không có ai xây dựng thêm công trình gì trên đất.

Những người đang sinh sống trên đất hiện nay có: Anh (Trần Văn H), chị Nguyễn Thị U (vợ anh), các con anh là cháu Trần Văn D, cháu Trần Văn Đăng Kh, gia đình anh làm nhà xưởng sản xuất mây tre đan trên đất. Tuy nhiên, gia đình anh chỉ ban ngày đến làm hàng tối lại về nhà.

Nay Ngân hàng OCEANBANK khởi kiện tại Tòa án yêu cầu ông H + bà T thanh toán cho ngân hàng khoản tiền tạm tính đến ngày 11/5/2020 là 3.485.679.022 đồng và các khoản nợ lãi phát sinh và có quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm thì anh đề nghị phía Ngân hàng OCEANBANK miễn giảm khoản tiền lãi và cho ông H + bà T trả dần khoản tiền gốc vì hiện tại rất khó khăn do dịch bệnh.

*** 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 DD (OCEANBANK):

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng DD (OCEANBANK) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu ông H + bà T phải trả Ngân hàng OCEANBANK số tiền tạm tính đến hết ngày 05/4/2021 tổng số tiền là: **3.790.873.556** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 3.020.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là: 663.223.783 đồng; lãi quá hạn là: 42.534.750 đồng; lãi chậm trả lãi: 65.115.023 đồng và buộc ông H + bà T phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kể từ ngày 06/4/2021 cho đến khi ông H + bà T thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng OCEANBANK. Trong trường hợp ông H + bà T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng OCEANBANK thì Ngân hàng OCEANBANK có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Việc miễn giảm khoản tiền lãi cũng như giãn thời hạn trả nợ sẽ được các bên thỏa thuận trong quá trình thi hành án sau khi phía Ngân hàng OCEANBANK xem xét thiện chí trả nợ của ông H + bà T.

*** 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 hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan 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 và bị đơn; ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 OCEANBANK về yêu cầu buộc ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị T phải thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng OCEANBANK số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 05/4/2021 tổng số tiền là: **3.790.873.556** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 3.020.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là: 663.223.783 đồng; lãi quá hạn là: 42.534.750 đồng; lãi chậm trả lãi: 65.115.023 đồng và buộc ông H + bà T phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ

kể từ ngày 06/4/2021 cho đến khi ông H + bà T thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng OCEANBANK.

Trong trường hợp ông H + bà T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng OCEANBANK thì Ngân hàng OCEANBANK có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- *Về xử lý tài sản bảo đảm:* Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông H + bà T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng OCEANBANK. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông H + bà T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng OCEANBANK.

- *Về án phí:* Bị đơn là ông H + 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 OCEANBANK) 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 và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Tại phiên tòa, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt và đây là phiên tòa lần thứ 02. 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 24/8/2017, giữa Ngân hàng OCEANBANK với ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị T ký Hợp đồng cho vay số 0082/2017- HĐCV/OCEANBANK. CNTHANGLONG và cùng ngày 24/8/2017 giữa Ngân hàng OCEANBANK với ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị T ký Giấy nhận nợ số 0082/2017- GNN/OCEANBANK.CNTHANGLONG với số tiền vay là **3.600.000.000** đồng (*Bằng chữ: Ba tỷ, sáu trăm triệu đồng*).

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông H + bà T đã vi phạm thỏa

thuận trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết. Ngân hàng OCEANBANK khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ yêu cầu ông H + bà T thanh toán khoản tiền còn nợ. Bị đơn là ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị T cư trú tại: Đội 4, thôn Đồi 2, xã ĐPY, 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 OCEANBANK và bên vay là ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị T đều xác nhận toàn bộ nội dung thỏa thuận tín dụng theo Hợp đồng cho vay số 0082/2017- HĐCV/OCEANBANK.CNTHANGLONG và Giấy nhận nợ số 0082/2017–GNN/OCEANBANK.CNTHANGLONG với số tiền vay là **3.600.000.000** đồng (*Bằng chữ: Ba tỷ, sáu trăm triệu đồng*). Về số tiền ông H + bà T đã được giải ngân theo Hợp đồng cho vay và Giấy nhận nợ ông Huấn đã thừa nhận tại đơn xin gia hạn và được người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Trần Văn H là em ruột ông Huấn thừa nhận.

[2.2]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng cho vay, Giấy nhận nợ: Hợp đồng cho vay số 0082/2017- HĐCV/OCEANBANK.CNTHANGLONG ngày 24/8/2017 và Giấy nhận nợ số 0082/2017–GNN/OCEANBANK.CNTHANGLONG ngày 24/8/2017 được các bên (ông H + bà T và Ngân hàng OCEANBANK) thừa nhận. Hợp đồng cho vay và Giấy nhận nợ 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 H + bà T đã vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký. Vì vậy, Ngân hàng OCEANBANK khởi kiện buộc bên vay là ông H + bà T phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ trước hạn và yêu cầu ông H + bà T phải trả khoản tiền gốc còn nợ, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn phát sinh trên số nợ gốc và khoản lãi phạt chưa thanh toán là có căn cứ.

Về khoản tiền phạt đối với khoản tiền chậm trả lãi, Hợp đồng cho vay được các bên ký kết ngày 28/4/2017 là sau ngày 01/01/2017 nên căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 7 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 để buộc ông H + bà T phải chịu khoản tiền lãi phạt đối với khoản lãi chậm trả.

Ngân hàng OCEANBANK đã xuất trình đầy đủ bảng kê tính khoản tiền còn nợ (gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi phạt chậm trả lãi). Do vậy, cần buộc ông H + bà T phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng OCEANBANK số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày ngày 05/4/2021 tổng số tiền là: **3.790.873.556** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 3.020.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là: 663.223.783 đồng; lãi quá hạn là: 42.534.750 đồng; lãi chậm trả lãi: 65.115.023 đồng.

Kể từ ngày 05/4/2021, ông H + bà T phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay và Giấy nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán xong hết các khoản nợ cho Ngân hàng OCEANBANK.

[2.3]. Về tài sản bảo đảm: Biện pháp bảo đảm tiền vay được quy định tại Điều 5 của Hợp đồng cho vay và nội dung chi tiết được thực hiện theo Điều 5 của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0081/2017-HĐTCBĐS/OCEANBANK CNTHANGLONG công chứng số: 02906/2017/HĐTC, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng V, Thành phố Hà Nội giữa bên thế chấp là ông H + bà T với bên nhận thế chấp là Ngân hàng OCEANBANK. Đối tượng bảo đảm tín dụng là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 302, tờ bản đồ số 16, diện tích 608m², tại địa chỉ: thôn Đồi 2, xã ĐPY, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 100344, số vào sổ: 01591 do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/7/2008*) mang tên Hộ ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị H, chuyển nhượng cho ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị T ngày 01/12/2016.

[2.4]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0081/2017-HĐTCBĐS/OCEANBANK CNTHANGLONG công chứng số: 02906/2017/HĐTC, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng V, Thành phố Hà Nội ngày 22/8/2017: Hợp đồng thế chấp nêu trên 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 OCEANBANK được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp ông H + 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 H + bà T không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng OCEANBANK, Ngân hàng OCEANBANK có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý, phát mại tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 302, tờ bản đồ số 16, diện tích 608m², tại địa chỉ: thôn Đồi 2, xã ĐPY, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 100344, số vào sổ: 01591 do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/7/2008*) mang tên Hộ ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị H, chuyển nhượng cho ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị T ngày 01/12/2016.

Để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 05/4/2021 tổng số tiền là: **3.790.873.556** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 3.020.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là: 663.223.783 đồng; lãi quá hạn là: 42.534.750 đồng; lãi chậm trả lãi: 65.115.023 đồng và khoản tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 0082/2017- HĐCV/OCEANBANK. CNTHANGLONG ngày 24/8/2017 và Giấy nhận nợ số 0082/2017-GNN/OCEANBANK.CNTHANGLONG ngày 24/8/2017 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng OCEANBANK.

Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ: Trên thửa đất số 302, tờ bản đồ số 16, diện tích 608m², tại địa chỉ: thôn Đồi 2, xã ĐPY, huyện C, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 100344, số vào sổ: 01591 do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/7/2008*) mang tên Hộ ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị H, chuyển nhượng cho ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị T ngày 01/12/2016 có: Anh Trần Văn H, chị Nguyễn Thị U (vợ anh H), cháu Trần Văn D và cháu Trần Văn Đăng Kh (con anh H, chị Uyên) là người đang sinh sống trên đất. Theo đó: Ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị T, anh Trần Văn H, chị Nguyễn Thị U (vợ anh H), cháu Trần Văn D và cháu Trần Văn Đăng Kh (con anh H, chị Uyên) 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 cho Ngân hàng OCEANBANK, ông H + bà T vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng OCEANBANK.

Về chi phí xác minh, xem xét thẩm định đối với tài sản thế chấp: Ngân hàng OCEANBANK được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên chi phí cho việc xác minh, xem xét thẩm định bị đơn là ông H + bà T phải chịu.

[3]. Về án phí:

+ Ông H + bà T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán trả Ngân hàng OCEANBANK là 107.817.471 đồng.

+ Ngân hàng OCEANBANK được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền 51.000.000 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]. Về yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng DD (OCEANBANK) đối với ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị T về yêu cầu trả nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn, phạt chậm trả lãi và quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[2]. Về số tiền nợ và nghĩa vụ thanh toán nợ: Buộc ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị T phải trả cho Ngân hàng DD (OCEANBANK) tổng số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 05/4/2021 tổng số tiền là: **3.790.873.556** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 3.020.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là: 663.223.783 đồng; lãi quá hạn là: 42.534.750 đồng; lãi chậm trả lãi: 65.115.023 đồng.

Kể từ ngày 06/4/2021, ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị T phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 0082/2017- HĐCV/OCEANBANK. CNTHANGLONG ngày 24/8/2017 và Giấy nhận nợ số 0082/2017–GNN/OCEANBANK.CNTHANGLONG ngày 24/8/2017 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng OCEANBANK.

[3]. Về xử lý tài sản thế chấp: Trong trường hợp ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng DD (OCEANBANK), Ngân hàng DD (OCEANBANK) có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 302, tờ bản đồ số 16, diện tích 608m², tại địa chỉ: thôn Đồi 2, xã ĐPY, huyện C, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 100344, số vào sổ: 01591 do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/7/2008*) mang tên Hộ ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị H, chuyển nhượng cho ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị T ngày 01/12/2016.

Để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 05/4/2021 tổng số tiền là: **3.790.873.556** đồng (*Bằng chữ: Ba tỷ, bảy trăm chín mươi triệu, tám trăm bảy mươi ba nghìn, năm trăm lăm mươi sáu đồng*) . Trong đó: Nợ gốc: 3.020.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là: 663.223.783 đồng; lãi quá hạn là: 42.534.750 đồng; lãi chậm trả lãi: 65.115.023 đồng và khoản tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 0082/2017- HĐCV/OCEANBANK. CNTHANGLONG ngày 24/8/2017 và Giấy nhận nợ số 0082/2017–GNN/OCEANBANK.CNTHANGLONG ngày 24/8/2017 cho đến khi ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị T thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng DD (OCEANBANK).

Theo đó: Ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị T, anh Trần Văn H, chị Nguyễn Thị U (vợ anh H), cháu Trần Văn D và cháu Trần Văn Đăng Kh (con anh H, chị Uyển) 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 Trần Văn H, bà Nguyễn Thị T vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng DD (OCEANBANK).

[4]. Về chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị T phải chịu các chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

[5]. Về án phí:

+ Ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là 107.817.471 đồng (*Bằng chữ: Một trăm linh bảy triệu, tám trăm mười bảy nghìn, bốn trăm bảy mươi một đồng*).

+ Ngân hàng DD (OCEANBANK) được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền 51.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm mươi một triệu đồng*) dự phí đã nộp (*theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0010125 ngày 09/10/2020*) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Trình hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc đồng ý 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 được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

[6]. Về quyền kháng cáo:

+ Ngân hàng DD (OCEANBANK) và được quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày tuyên án.

+ Ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị T anh Trần Văn H, chị Nguyễn Thị U 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 Long