

Bản án số: 135/2020/DS-ST;
Ngày 30/11/2020.
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HOÀI ĐỨC - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thanh Hải.

Các Hội thẩm nhân dân:

+ Bà Nguyễn Thị Xuân Hương.

+ Ông Vũ Nguyên Lâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Cao Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 115/2020/TLST- DSST ngày 01/10/2020, về: “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 88/2020/QĐST-DS ngày 15/11/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 80/2020/QĐHPT ngày 25/11/2019, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn: Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần.**

Địa chỉ: đường Lê D, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Kiên C – Giám đốc bán lẻ phòng giao dịch Đông Đô.

Người được uỷ quyền: Ông Phạm Trần Minh C - Cán bộ xử lý nợ.

(Giấy uỷ quyền số 78/2020/UQ-OCB ngày 07/8/2020 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần). Có mặt.

***Bị đơn:** + Ông **Nguyễn Thế H**, sinh năm 1984; *Vắng mặt.*

+ Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1988; *Vắng mặt.*

Đều trú tại: Thôn T, xã La P, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

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

+ Ông **Đỗ Như Kh**, sinh năm 1965

+ Bà **Tạ Thị Đ**, sinh năm 1969

+ Ông **Đỗ Kiên C**, sinh năm 1970

+ Bà **Nguyễn Thị T**, sinh 1976

+Cháu **Đỗ Thị Huyền T**, sinh năm 1999

+ Cháu **Đỗ Minh Q**, sinh năm 2002

Cùng hộ khẩu thường trú tại: Thôn , xã Ngọc T, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

Đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****Tại Đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên toà, Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ông **Nguyễn Thế H** và bà **Nguyễn Thị T** đã ký Hợp đồng tín dụng số 0032062/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 03/05/2019 với Ngân hàng TMCP (sau đây gọi tắt OCB) để vay vốn, chi tiết như sau:

- Số tiền vay: 1.500.000.000 (Bằng chữ: Một tỷ năm trăm triệu đồng).

- Mục đích vay: Vay bù đắp thanh toán tiền mua bất động sản tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 01, địa chỉ , Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội và Bất động sản tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 01, địa chỉ , Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội.

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

- Lãi suất cho vay:

+ Tiền lãi được tính trên cơ sở 1 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.

+ Lãi suất cho vay trong hạn: Theo thỏa thuận tại Khế ước nhận nợ: Lãi suất cho vay trong hạn là: 9,68%/năm áp dụng trong 12 tháng đầu (theo

thông báo số 109/2019/TB-TGD ngày 25/02/2019 v/v áp dụng gói lãi suất ưu đãi cho vay mới dành cho Khách hàng Cá nhân). Lãi suất được 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 .../05/2020 theo công thức tính lãi suất như sau: Lãi suất cho vay (điều chỉnh) = Lãi suất cơ sở (1) + biên độ tối thiểu (2) trong đó:

- Lãi suất cơ sở (1): Bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ bậc cao nhất do OCB công bố tại thời điểm tính lãi.
 - Biên độ tối thiểu (2): Tối thiểu 4,1%/năm.
- Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Việc giải ngân được thực hiện thông qua Khế ước nhận nợ số 0032062/2019/KUNN-OCB-CN ngày 04/05/2019.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là:

1. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 0 tọa lạc tại Xã , Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ; số vào sổ cấp GCN: CH01349 do UBND Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 15/06/2018 đứng tên ông Đỗ Kiên C. Ngày 26/04/2019 cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông Nguyễn Thế H tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Huyện Phúc Thọ. Thửa đất là tài sản riêng của ông Nguyễn Thế H theo văn bản thỏa thuận tài sản riêng vợ chồng số 160.2019 lập ngày 25/04/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn L.

Tài sản bảo đảm đã được công chứng thể chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 2105HĐTC, Quyền số 03/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/05/2019 và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

2. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số , tờ bản đồ số 0 tọa lạc tại , Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA ; số vào sổ cấp GCN: CH00089 do UBND Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 16/11/2010 đứng tên ông Đỗ Như K và bà Tạ Thị Đ. Ngày 26/04/2019 cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông Nguyễn Thế H tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Huyện Phúc Thọ. Thửa đất là tài sản riêng của ông Nguyễn Thế H theo văn bản thỏa thuận tài sản riêng vợ chồng số 160.2019 lập ngày 25/04/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn L.

Tài sản bảo đảm đã được công chứng thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 2105HĐTC, Quyền số 03/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/05/2019 và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông H và bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong Hợp đồng tín dụng số 0032062/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 03/05/2019 và các Khế ước nhận nợ đã được ký kết giữa OCB với ông H và bà T.

Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nợ đến hạn thanh toán nhưng đến nay ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị T vẫn không thanh toán nợ vay cho Ngân hàng. Vì vậy, ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị T đã vi phạm cam kết, nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng /Khế ước nhận nợ và các cam kết đã ký kết với OCB.

Nay Ngân hàng TMCP đề nghị Quý Tòa án xem xét giải quyết những yêu cầu sau đây:

Buộc ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị T trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần tổng số nợ của Hợp đồng tín dụng số 0032062/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 03/05/2019 và các Khế ước nhận nợ đã được ký kết tính đến ngày 30/11/2020 là **1.720.798.587 đồng** (*Một tỷ bảy trăm hai mươi triệu bảy trăm chín mươi tám nghìn năm trăm tám mươi bảy đồng*), bao gồm: 1.487.500.000 đ (*Một tỷ bốn trăm tám mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền gốc, lãi trong hạn là 213.444.254đ (*Hai trăm mười ba triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn hai trăm năm mươi tư đồng*) và lãi quá hạn: 19.854.333đ (*Mười chín triệu tám trăm năm mươi tư nghìn ba trăm ba mươi ba đồng*). Ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị T tiếp tục phải trả lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất các bên đã thỏa thuận.

Nếu ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 2105HĐTC, Quyền số 03/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/05/2019 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP theo quy định của pháp luật. Chi tiết tài sản bảo đảm như sau:

Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số , tờ bản đồ số 0 tọa lạc tại , Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 14; số vào sổ cấp GCN: CH01349 do UBND Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 15/06/2018 đứng tên ông Đỗ Kiên C. Ngày 26/04/2019 cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho

ông Nguyễn Thế H tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Huyện Phúc Thọ.

Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 0 tọa lạc tại , Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ; số vào sổ cấp GCN: CH00089 do UBND Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 16/11/2010 đứng tên ông Đỗ Như K và bà Tạ Thị Đ. Ngày 26/04/2019 cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông Nguyễn Thế H tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Huyện Phúc Thọ.

Về án phí: Buộc ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị T chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

****Bị đơn là ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị T đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không chấp hành nên không có qua điểm về việc giải quyết vụ án.***

+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Đỗ Kiên C và bà Nguyễn Thị T trình bày :

Vợ chồng ông bà có chuyển nhượng toàn bộ thửa đất và quyền sở hữu tài sản tại địa chỉ Thôn , xã , huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội cho ông Nguyễn Thế Hg, sinh năm 1984, trú tại : Thôn , xã La Phù, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2019 do Công chứng viên thuộc Văn phòng công chứng Nguyễn Ln công chứng và đăng ký sang tên. Sau khi chuyển nhượng thì gia đình ông bà vẫn chưa chuyển đi khỏi thửa đất và vẫn được vợ chồng ông H và bà T cho ở nhờ kể từ đó đến nay.

Vợ chồng ông bà có biết việc ông Hg và bà Th có vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần và thế chấp tài sản để đảm bảo khoản vay là thửa đất mà vợ chồng ông H và bà T nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông bà.

Nay Ngân hàng Thương mại có đơn khởi kiện yêu cầu ông Hg, bà Th thanh toán toàn bộ khoản nợ và trong trường hợp không thanh toán khoản vay nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng yêu cầu kê biên phát mại tài sản thế chấp là thửa đất số 100 hiện ông bà đang ở thì vợ chồng ông bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có quan điểm:**

Về việc thực hiện thủ tục tố tụng của Tòa án và các đương sự:

Quá trình tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn thực hiện chưa đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị cần nâng cao ý thức chấp hành pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại về buộc ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị T phải trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày 30/11/2020 là **1.664.136.696 đồng** (*Một tỷ sáu trăm sáu mươi bốn triệu một trăm ba mươi sáu nghìn sáu trăm chín mươi sáu đồng*), bao gồm: 1.487.500.000 đ (*Một tỷ bốn trăm tám bảy triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền gốc và lãi trong hạn là 162.539.322đ (*một trăm sáu mươi hai triệu năm trăm ba mươi chín nghìn ba trăm hai mươi hai đồng*) và lãi quá hạn: 14,097.374đ (*Mười bốn triệu không trăm chín mươi bảy nghìn ba trăm bảy mươi tư đồng*).

Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Trong trường hợp ông H/bà Th không trả hết khoản nợ trên, Ngân hàng TMCP có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ, bao gồm:

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 00, tờ bản đồ số 0 tọa lạc tại Xã , Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ; số vào sổ cấp GCN: CH01349 do UBND Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 15/06/2018 đứng tên ông Đỗ Kiên C. Ngày 26/04/2019 cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông Nguyễn Thế H tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Huyện Phúc Thọ.

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số , tờ bản đồ số 0 tọa lạc tại Xã , Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ; số vào sổ cấp GCN: CH00089 do UBND Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 16/11/2010 đứng tên ông Đỗ Như K và bà Tạ Thị Đ. Ngày 26/04/2019 cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông Nguyễn Thế H tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Huyện Phúc Thọ.

- Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà:

[1]. Về tố tụng:

- Tranh chấp giữa Ngân hàng TMCP với ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị T là tranh chấp về Hợp đồng tín dụng, bị đơn có Hộ khẩu thường trú tại thôn , xã La Phù, huyện Hoài Đức. Theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội thụ lý, giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Bị đơn, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ là đúng quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

***Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:**

[2.1]. Ngày 03/05/2019, ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị T ký kết Hợp đồng tín dụng số 0032062/2019/HĐTD-OCB-CN với Ngân hàng TMCP với nội dung: Số tiền vay: 1.500.000.000 đồng; mục đích vay: Vay bù đắp thanh toán tiền mua bất động sản tại thửa đất số 00, tờ bản đồ số 0, địa chỉ , Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội và Bất động sản tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 0, địa chỉ , Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội. Thời hạn vay: 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên.

- Về nội dung, hình thức: Hợp đồng tín dụng số 0032062/2019/HĐTD-OCB-CN, ngày 03/05/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP và ông Hg, bà T trên cơ sở tự nguyện, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại Điều 17 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng, ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHHH ngày 31/12/2001 và Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước. Do vậy, Hợp đồng cho vay nói trên là hợp pháp và có hiệu lực thi hành.

[2.2]. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H và bà T không thực hiện việc trả nợ theo cam kết, nhiều lần Ngân hàng thông báo yêu cầu ông H và bà Thủy trả nợ nhưng ông H và bà T không thực hiện. Do đó ông H và bà T là bên có lỗi và vi phạm hợp đồng nên phải chịu hậu quả của giao dịch đã giao kết theo quy định của pháp luật.

Đồng thời, quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự không có tranh chấp về các nội dung trong hợp đồng tín dụng đã ký như: Tiền gốc, tiền lãi, biện pháp bảo đảm,...vv.

Do đó, yêu cầu của Ngân hàng TMCP , buộc ông và bà Th phải trả số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0032062/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 03/05/2019 cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày 30/11/2020 là

1.720.798.587 đồng (Một tỷ bảy trăm hai mươi triệu bảy trăm chín mươi tám nghìn năm trăm tám mươi bảy đồng), bao gồm: 1.487.500.000 đ (Một tỷ bốn trăm tám mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tiền gốc, lãi trong hạn là 213.444.254đ (Hai trăm mười ba triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn hai trăm năm mươi tư đồng) và lãi quá hạn: 19.854.333đ (Mười chín triệu tám trăm năm mươi tư nghìn ba trăm ba mươi ba đồng) là có căn cứ, được chấp nhận.

[2.3]. Về yêu cầu của Hợp đồng tín dụng số 0032062/2019/HĐTD-OCB-CN buộc ông H và bà T phải chịu khoản lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 0032062/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 03/5/2019 kể từ ngày 25/8/2020 cho đến thanh toán xong số nợ gốc cho ngân hàng.

Xét yêu cầu của Ngân hàng phù hợp với các điều khoản các bên đã ký kết trong Hợp đồng tín dụng và phù hợp quy định tại Điều 11 Quy chế cho vay của các Tổ chức tín dụng đối với khách hàng do Ngân hàng Nhà nước ban hành và Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 về hướng dẫn Tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận. Do đó cần buộc ông H, bà T tiếp tục phải chịu lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 0032062/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 03/5/2019 cho đến khi thanh toán xong số nợ gốc cho ngân hàng.

[2.4]. Xét yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của nguyên đơn:

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng TMCP và ông H, bà T đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản đối với tài sản bảo đảm là:

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 00, tờ bản đồ số 0 tọa lạc tại Xã , Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM ; số vào sổ cấp GCN: CH01349 do UBND Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 15/06/2018 đứng tên ông Đỗ Kiên C. Ngày 26/04/2019 cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông Nguyễn Thế H tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Huyện Phúc Thọ. Thửa đất là tài sản riêng của ông Nguyễn Thế H theo văn bản thỏa thuận tài sản riêng vợ chồng số 160.2019 lập ngày 25/04/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn L. Tài sản bảo đảm đã được công chứng thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 2105HĐTC, Quyền số 03/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/05/2019 và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số , tờ bản đồ số 0 tọa lạc tại Xã , Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 211388; sổ vào sổ cấp GCN: do UBND Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 16/11/2010 đứng tên ông Đỗ Như K và bà Tạ Thị Đ. Ngày 26/04/2019 cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông Nguyễn Thế H tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Huyện Phúc Thọ. Thửa đất là tài sản riêng của ông Nguyễn Thế H theo văn bản thỏa thuận tài sản riêng vợ chồng số 160.2019 lập ngày 25/04/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn L. Tài sản bảo đảm đã được công chứng thể chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 2105HĐTC, Quyền số 03/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/05/2019 và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

Xét Hợp đồng thế chấp tài sản, Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng thế chấp được xác lập trên ý chí tự nguyện của các bên, về hình thức, thẩm quyền công chứng, chứng thực và đăng ký thế chấp là phù hợp theo quy định tại Điều 167 và Điều 168 Luật Đất đai năm 2013; Điều 292, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323 và Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, hợp đồng thế chấp đã ký giữa các bên là có hiệu lực thi hành. Yêu cầu của Ngân hàng TMCP đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp ông Hồng, bà Thủy không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3]. Quan điểm của VKS nhân dân huyện Hoài Đức đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện về nội dung hợp đồng tín dụng của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4]. Về án phí: Ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 292, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323 và Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 167 và Điều 168 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 91, Khoản 1 Điều 95 Luật các tổ chức Tín dụng;

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP đối với ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Thị T về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2. Buộc ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị T phải trả cho Ngân hàng TMCP số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0032062/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 03/5/2019, số tiền còn nợ tính đến ngày **30/11/2020** là **1.720.798.587 đồng** (*Một tỷ bảy trăm hai mươi triệu bảy trăm chín mươi tám nghìn năm trăm tám mươi bảy đồng*), bao gồm: *1.487.500.000 đ (Một tỷ bốn trăm tám bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tiền gốc, lãi trong hạn là 213.444.254đ (Hai trăm mười ba triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn hai trăm năm mươi tư đồng) và lãi quá hạn: 19.854.333đ (Mười chín triệu tám trăm năm mươi tư nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).*

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Thị T 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 thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

3. Trong trường hợp ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Phương Đông được quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật là:

- Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 00, tờ bản đồ số 0 tọa lạc tại , Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 169844; số vào sổ cấp GCN: C do UBND Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 15/06/2018 đứng tên ông Đỗ Kiên C. Ngày 26/04/2019 cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông Nguyễn Thế H tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Huyện Phúc Thọ. Thửa đất là tài sản riêng của ông Nguyễn Thế H theo văn bản thỏa thuận tài sản riêng vợ chồng số 160.2019 lập ngày 25/04/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn L. Tài sản bảo đảm đã được công chứng thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng:

2105HĐTC, Quyền số 03/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/05/2019 và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

- Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số , tờ bản đồ số 0 tọa lạc tại , Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA ; số vào sổ cấp GCN: do UBND Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 16/11/2010 đứng tên ông Đỗ Như K và bà Tạ Thị Đ. Ngày 26/04/2019 cấp nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông Nguyễn Thế H tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Huyện Phúc Thọ. Thửa đất là tài sản riêng của ông Nguyễn Thế H theo văn bản thỏa thuận tài sản riêng vợ chồng số 160.2019 lập ngày 25/04/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn L. Tài sản bảo đảm đã được công chứng thể chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 2105HĐTC, Quyền số 03/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/05/2019 và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

4. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các tổ chức, cá nhân đang kinh doanh, sinh sống sinh hoạt dưới mọi hình thức trên các tài sản thế chấp có nghĩa vụ chuyển đi nơi khác để thi hành án.

5. Trong trường hợp số tiền phát mại tài sản không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ thì ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Thị T vẫn phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP (OCB) cho đến khi khoản nợ được tất toán.

6. Đình chỉ xét xử yêu cầu của Ngân hàng TMCP (OCB) về số tiền lãi phạt chậm trả lãi và số tiền phạt vi phạm hợp đồng.

7. Quyền yêu cầu thi hành án dân sự:

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 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

8. Về án phí:

- Ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Thị T phải chịu **63.623.000** đồng (*Sáu mươi ba triệu sáu trăm hai mươi ba nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại Ngân hàng TMCP (OCB) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: **30.900.000đ** (*Ba mươi triệu chín trăm nghìn đồng*), theo biên lai thu số 0009982 ngày 01/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

9. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhân:

- Các đương sự;
- TANDTP. Hà Nội;
- Chi cục THADS huyện Hoài Đức;
- VKSND. huyện Hoài Đức;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thanh Hải

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

