

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN H
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: 31/2024/DS-ST

Ngày: 24/7/2024

“V/v: *Tranh chấp
hợp đồng tín dụng*”

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN H – THÀNH PHỐ HÀ NỘI.

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Xuân Phương**.

Hội thẩm nhân dân: - Bà **Nguyễn Anh Thư**.

- Bà **Tạ Thị Thà**.

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Lại** – Thư ký Tòa án.

Đại diện VKSND quận H tham gia phiên tòa: Bà **Phạm Thị Nhung** – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân quận H, Thành phố Hà Nội mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 92/2023/TLST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2023, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/QĐXX ngày 01 tháng 7 năm 2024; về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: **Ngân hàng TNHH MTV H.**

Địa chỉ: Phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Timothy Mark Redvers Evans – Chức vụ: Tổng giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trọng Cúc – Cán bộ quản lý danh mục tín dụng. Có mặt.

* Bị đơn: - Ông **Phan Văn C**, sinh năm 1979. Có mặt.

Nơi cư trú: Phường T, quận H, Thành phố Hà Nội;

- Bà **Phạm Phương T**, sinh năm 1984. Có mặt.

Nơi cư trú: Phường T, quận H, Thành phố Hà Nội;

Chỗ ở: Thôn Ngoại Trạch 1, xã Tam Hợp, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Trần Thị Trường**, sinh năm 1956. Vắng mặt.

- Chị **Nguyễn Thị Liên**, sinh năm 1995. Vắng mặt.

- Chị **Nguyễn Thanh Hương**, sinh năm 2005. Vắng mặt.

Đều trú tại: Phường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo Đơn khởi kiện, bản tự khai và các văn bản tố tụng khác cũng như lời trình bày tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TNHH MTV H (Việt Nam) trình bày:

Ngày 11/06/2012 Ngân hàng TNHH một thành viên HSBC (Việt nam) và ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T đã ký kết Thư đề nghị cung cấp tiện ích tín dụng số VHN MOR 120185, theo đó Ngân hàng đồng ý cấp cho người bị kiện một khoản vay như sau:

- Trị giá khoản vay: 604.000.000 đồng
- Thời hạn vay 300 tháng, bắt đầu kể từ ngày 19/06/2012
- Lãi suất áp dụng: Lãi suất cơ bản 3 tháng của HSBC cộng với biên độ 0,75%/năm
- Phương thức thanh toán: Toàn bộ khoản vay gốc cùng với lãi phát sinh sẽ được hoàn trả bằng 300 đợt hoàn trả bằng nhau vào ngày 19 mỗi tháng.
- Mục đích vay: Mua nhà để ở.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán khoản vay, Ngân hàng và người bị kiện đã ký kết hợp đồng thế chấp số VHN MOR 120185 ngày 13/06/2012, theo đó người bị kiện thế chấp cho Ngân hàng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thửa đất số 17 (1F), tờ bản đồ số 30, phường Thanh Trì, quận H, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BI 549421, vào sổ cấp GCN: CH 01162/HĐ 013587/4606 do UBND quận H, TP Hà Nội cấp ngày 13/02/2012.

Thực hiện hợp đồng tín dụng Ngân hàng đã giải ngân toàn bộ khoản vay và người bị kiện đã xác nhận nợ theo đơn đề nghị giải ngân ngày 19/06/2012.

Nay Ngân hàng HSBC Việt Nam đề nghị Tòa án nhân dân quận H giải quyết những vấn đề sau:

Yêu cầu người bị kiện thanh toán ngay toàn bộ khoản vay bao gồm toàn bộ số nợ gốc, nợ lãi tính đến ngày 23/7/2024 là 378.676.088 đồng; trong đó:

- Nợ gốc: 334.113.244 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 42.208.332 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 2.354.512 đồng.

Ngoài ra, trong trường hợp người bị kiện không thanh toán toàn bộ hoặc xét thấy không có khả năng thanh toán toàn bộ khoản nợ trên. Người bị khởi kiện đề nghị quý Tòa tuyên để Ngân hàng HSBC Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thửa đất số 17 (1F), tờ bản đồ số 30, phường Thanh Trì, quận H, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BI 549421, vào sổ cấp GCN: CH 01162/HĐ 013587/4606 do UBND quận H, TP Hà Nội cấp ngày 13/02/2012. để thu hồi khoản nợ trên theo quy định của pháp luật.

* Bị đơn ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T trình bày:

Ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T thừa nhận ngày 11/06/2012, vợ chồng ông bà và Ngân hàng TNHH một thành viên HSBC (Việt nam) đã ký kết Thư đề nghị cung cấp tiện ích tín dụng số VHN MOR 120185, theo đó Ngân hàng đồng ý cấp một khoản vay như sau:

- Trị giá khoản vay: 604.000.000 đồng
- Thời hạn vay 300 tháng, bắt đầu kể từ ngày 19/06/2012
- Lãi suất áp dụng: Lãi suất cơ bản 3 tháng của HSBC cộng với biên độ 0,75%/năm

- Phương thức thanh toán: Toàn bộ khoản vay gốc cùng với lãi phát sinh sẽ được hoàn trả bằng 300 đợt hoàn trả bằng nhau vào ngày 19 mỗi tháng.

- Mục đích vay: Mua nhà để ở.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán khoản vay, ông bà đã ký kết hợp đồng thế chấp số VHN MOR 120185 ngày 13/06/2012 cho Ngân hàng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thửa đất số 17 (1F), tờ bản đồ số 30, phường Thanh Trì, quận H, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BI 549421, vào sổ cấp GCN: CH 01162/HĐ 013587/4606 do UBND quận H, TP Hà Nội cấp ngày 13/02/2012.

Ngân hàng đã giải ngân toàn bộ khoản vay và người bị kiện đã xác nhận nợ theo đơn đề nghị giải ngân ngày 19/06/2012.

Nay ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T xác nhận toàn bộ số nợ gốc, nợ lãi tính đến ngày 23/7/2024 là 378.676.088 đồng; trong đó:

- Nợ gốc: 334.113.244 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 42.208.332 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 2.354.512 đồng.

Nay ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T xác nhận nợ ngân hàng như trên và đề nghị ngân hàng cho ông bà có thời gian để thu xếp trả nợ cho ngân hàng vì hiện tại chưa có tiền trả cho ngân hàng và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Trường, chị Nguyễn Thị Liên, chị Phan Thanh Hương trình bày: Chúng tôi sinh sống trên mảnh đất vợ chồng anh Chính, chị Thúy đã thế chấp cho ngân hàng, bản thân chúng tôi không có công sức đóng góp gì vào tài sản thế chấp trên và đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng và xin được vắng mặt tất cả các buổi làm việc của Tòa án.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Đại diện VKSND quận H tham gia phiên tòa, phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử sơ thẩm và việc tuân theo pháp luật của các đương sự; Đồng thời đề xuất hướng giải quyết vụ án như sau:

- + Việc thụ lý vụ án của Tòa án là đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện việc giao thông báo của Tòa án cho các đương sự,

tiến hành các bước tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thời hạn giải quyết vụ án có vi phạm.

- + Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ, đúng trình tự tố tụng.
- + Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn chấp hành các thông báo của Tòa án.

Đề xuất hướng giải quyết vụ án:

Căn cứ trình bày của các đương sự, tài liệu chứng cứ trong hồ sơ xác định Tại Hợp đồng tín dụng số VHN MOR 120185 ngày 11/6/2012 được ký kết giữa Ngân hàng TNHH MTV H với ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T và các văn bản tín dụng kèm theo, các giấy nhận nợ, hợp đồng thế chấp tài sản có công chứng số VHN MOR 120185 ngày 11/6/2012. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận H ngày 13/6/2012 giữa Ngân hàng với ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật do vậy có hiệu lực thi hành với các bên.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán toàn bộ nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, tạm tính đến ngày 23/7/2024 là 378.676.088 đồng; trong đó: Nợ gốc: 334.113.244 đồng; Nợ lãi trong hạn: 42.208.332 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.354.512 đồng.

- Trường hợp bị đơn không thanh toán đầy đủ nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp, chủ sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất có quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 325 BLDS 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa. Sau phần hỏi và tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

{1} Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đều chấp hành đúng quy định của pháp luật và đều có mặt tại các buổi làm việc của Tòa án.

{2} Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng TNHH MTV H khởi kiện ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T, có nơi cư trú: Phường T, quận H, Thành phố Hà Nội. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận H theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

{3} Về quan hệ pháp luật: Ngân hàng TNHH MTV H ký kết hợp đồng tín dụng với ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T, đến hạn ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T không thanh toán cho ngân hàng, ngân hàng làm đơn khởi kiện đối với ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T. Do vậy căn cứ vào Điều 26 Bộ

luật tố tụng dân sự, xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

{4} Về tư cách người tham gia tố tụng: Ngân hàng TNHH MTV H khởi kiện ông Chính, bà Thúy nên được xác định là nguyên đơn.

Ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T là người bị ngân hàng khởi kiện nên được xác định là bị đơn trong vụ án.

Bà Trần Thị Trường, sinh năm 1956; Chị Nguyễn Thị Liên, sinh năm 1995; Chị Phan Thanh Hương, sinh năm 2005 là những người đang sinh sống trên nhà đất là tài sản thế chấp với ngân hàng nên được xác định là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

{5} Về nội dung khởi kiện: Trên cơ sở lời trình bày của các đương sự cũng như các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và đã được thẩm tra tại phiên tòa. Như vậy có đủ cơ sở để kết luận về nội dung khởi kiện như sau:

- Tại Hợp đồng tín dụng số VHN MOR 120185 ký ngày 11/6/2012 thì ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T có vay của Ngân hàng TNHH MTV H số tiền 604.000.000 đồng thời hạn vay 300 tháng, bắt đầu kể từ ngày 19/06/2012. Lãi suất cho vay: Lãi suất cơ bản 3 tháng của HSBC cộng với biên độ 0,75%/năm. Phương thức thanh toán: Toàn bộ khoản vay gốc cùng với lãi phát sinh sẽ được hoàn trả bằng 300 đợt hoàn trả bằng nhau vào ngày 19 mỗi tháng. Mục đích vay: Mua nhà để ở.

Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng nêu trên ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất Thửa đất số 17 (1F), tờ bản đồ số 30, phường Thanh Trì, quận H, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BI 549421, vào sổ cấp GCN: CH 01162/HĐ 013587/4606 do UBND quận H, TP Hà Nội cấp ngày 13/02/2012 mang tên bà Phạm Phương T. Theo hợp đồng thế chấp số công chứng 262612 ngày 13/6/2012 tại Văn phòng công chứng số 1, Thành phố Hà Nội. Việc thế chấp được thực hiện bằng Hợp đồng thế chấp số VHN MOR 120185 ngày 13/06/2012. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận H ngày 13/6/2012 giữa ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T với Ngân hàng.

Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng Ngân hàng đã giải ngân cho ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T số tiền như ký kết của hợp đồng là 604.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ vào ngày 19/10/2023, cho đến nay ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T mới thanh toán được cho Ngân hàng một phần tiền nợ gốc và tiền lãi, phần còn lại không trả được. Ngân hàng đã đôn đốc nhiều lần nhưng ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T không thanh toán nợ cho Ngân hàng. Vì vậy ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đã được ký kết trong hợp đồng tín dụng.

Tại phiên tòa hôm nay, Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét buộc ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T phải trả cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày (23/7/2024) tổng số tiền ông Chính, bà Thúy phải thanh toán cho Ngân hàng của hợp đồng tín dụng là: 378.676.088 đồng; Trong đó nợ gốc là 334.113.244 đồng; nợ lãi trong hạn là 42.208.332 đồng; lãi quá hạn là 2.354.512 đồng; theo Hợp đồng tín dụng số VHN MOR 120185 ngày 11/6/2012.

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm, ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận tại theo theo Hợp đồng tín dụng số VHN MOR 120185 ngày 13/06/2012 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà theo Hợp đồng tín dụng số VHN MOR 120185 ngày 13/06/2012 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.

Trường hợp ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản để thu hồi toàn bộ khoản nợ là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: Thửa đất số 17 (1F), tờ bản đồ số 30, phường Thanh Trì, quận H, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BI 549421, vào sổ cấp GCN: CH 01162/HĐ 013587/4606 do UBND quận H, TP Hà Nội cấp ngày 13/02/2012. Theo hợp đồng thế chấp số công chứng 262612 ngày 13/6/2012 lập tại Văn phòng công chứng số 1, Thành phố Hà Nội. Việc thế chấp được thực hiện bằng Hợp đồng thế chấp số VHN MOR 120185 ngày 13/06/2012. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận H ngày 13/6/2012 giữa ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T với Ngân hàng. Tài sản bảo đảm được xử lý theo diện tích kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản.

Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên, các tài sản gắn liền với đất sẽ được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất. Những người sở hữu tài sản trên đất là hộ gia đình ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T.

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 Phan Văn C và bà Phạm Phương T đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T xác nhận nợ ngân hàng và có thể chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay như trên và đề nghị ngân hàng cho ông bà có thời gian để thu xếp trả nợ cho ngân hàng vì hiện tại chưa có tiền trả cho ngân hàng và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị

Trường, chị Nguyễn Thị Liên, chị Phan Thanh Hường đều là người đang sinh sống trên tài sản thế chấp nói trên; những người này đều xác định không có công sức đóng góp gì vào tài sản thế chấp trên và cũng không có ý kiến đề nghị gì nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

{6} Với nội dung nêu trên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

- Về yêu cầu đòi nợ của Ngân hàng TNHH MTV H: Xét Hợp đồng tín dụng số VHN MOR 120185 ngày 11/6/2012 được ký kết giữa Ngân hàng TNHH MTV H với ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên. Thực hiện hợp đồng này Ngân hàng đã giải ngân cho ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T tổng số tiền 604.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng thì ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T chỉ trả cho Ngân hàng được một phần nợ gốc là 269.886.756 đồng và nợ lãi 700.271.321 đồng; phần nợ gốc và lãi còn lại ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T không trả nợ được cho Ngân hàng như hợp đồng đã ký kết. Thời điểm ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Hợp đồng tín dụng số VHN MOR 120185 ngày 11/6/2012, vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày ngày 19/10/2023 và phải chịu mức lãi suất quá hạn kể từ ngày ngày 19/10/2023 với mức lãi bằng 150% lãi suất trong hạn, cho đến nay ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T cũng không thanh toán thêm cho Ngân hàng tiền nợ gốc và nợ lãi là vi phạm Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên, vi phạm Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng. Do vậy căn cứ vào Điều 302; Điều 305; Điều 342; Điều 351; Điều 355 của Bộ luật dân sự năm 2005, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và buộc bị đơn phải thanh toán cho Nguyên đơn số tiền tạm tính đến ngày 23/7/2024 tổng số tiền ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T phải thanh toán cho Ngân hàng với tổng số tiền là 378.676.088 đồng; Trong đó nợ gốc là 334.113.244 đồng; nợ lãi trong hạn là 42.208.332 đồng; lãi quá hạn là 2.354.512 đồng.

- Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Xét yêu cầu của Ngân hàng đề nghị phát mại toàn bộ tài sản thế chấp của ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T trong trường hợp ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T không trả được nợ cho Ngân hàng. Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại hợp đồng thế chấp số VHN MOR 120185 ngày 13/06/2012. Được lập tại Văn phòng công chứng số 01, Thành phố Hà Nội và được Đăng ký giao dịch bảo đảm tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận H, Thành phố Hà Nội ngày 13/6/2012 giữa ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T có thế chấp tài sản của mình là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 17 (1F), tờ bản đồ số 30, phường Thanh Trì, quận H, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số B1 549421, vào sổ cấp GCN: CH 01162/HĐ 013587/4606 do UBND quận H, TP Hà Nội cấp ngày 13/02/2012, mang tên bà Phạm Phương T vào ngày 13/6/2012 tài sản này đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký Đất và Nhà – Chi nhánh

quận H, Thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp đã làm theo đúng quy định của pháp luật về hình thức nội dung, về trình tự thủ tục nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng buộc ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T phải chịu lãi suất đối với số nợ gốc theo như thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký giữa các bên cho đến khi thi hành xong khoản nợ gốc là phù hợp quy định của pháp luật cần chấp nhận.

Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 28/5/2024, xác định được trên tài sản thế chấp có những người sinh sống như sau: bà Trần Thị Trường, chị Nguyễn Thị Liên, chị Phan Thanh Hương, nên tòa án đã đưa những người này vào tham gia tố tụng trong vụ án. Những người sinh sống tại thửa đất nói trên đã xác nhận không có công sức đóng góp gì vào tài sản thế chấp trên và đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng và xin được vắng mặt tất cả các buổi làm việc của Tòa án. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người được những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trên cũng không có ý kiến gì về nội dung vụ án trên, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

{7} Về án phí và quyền kháng cáo: Ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định tại tiết b điểm 1.3 Mục II, Phần A Danh mục án phí, lệ phí Tòa án Ban hành kèm theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5% giá trị tài sản có tranh chấp: $378.676.088đ \times 5\% = 18.900.000đ$ (Mười tám triệu, chín trăm nghìn đồng).

Ngân hàng TNHH MTV H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Ngân hàng TNHH MTV H số tiền 8.600.000đ (Tám triệu, sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0000454 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận H, Thành phố Hà Nội.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bởi các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 302; Điều 305; Điều 342; Điều 351; Điều 355; Điều 471; Điều 474; Điều 476; Điều 715; Điều 721 Bộ luật dân sự 2005.

Căn cứ Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ khoản 1 Điều 157 Luật Doanh nghiệp;

Căn cứ điểm b khoản 1.3 Mục II, Phần A Danh mục án phí, lệ phí Tòa án Ban hành kèm theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy

định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TNHH MTV H (Việt Nam) đối với ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T.

2. Buộc ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T thanh toán cho Ngân hàng TNHH MTV H (Việt Nam) số tiền tạm tính đến ngày 23/7/2024 là: 378.676.088 đồng; Trong đó nợ gốc là 334.113.244 đồng; nợ lãi trong hạn là 42.208.332 đồng; lãi quá hạn là 2.354.512 đồng. Theo hợp đồng tín dụng số VHN MOR 120185 ngày 11/6/2012.

Kể từ ngày kế tiếp (ngày 24/7/2024), ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số VHN MOR 120185 ngày 11/6/2012 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T 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.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TNHH MTV H có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền 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. Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 17 (1F), tờ bản đồ số 30, phường Thanh Trì, quận H, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BI 549421, vào sổ cấp GCN: CH 01162/HĐ 013587/4606 do UBND quận H, TP Hà Nội cấp ngày 13/02/2012. Theo hợp đồng thế chấp số công chứng 262612 ngày 13/6/2012 lập tại Văn phòng công chứng số 1, Thành phố Hà Nội. Việc thế chấp được thực hiện bằng Hợp đồng thế chấp số VHN MOR 120185 ngày 11/6/2012. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận H ngày 13/6/2012 giữa ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T với Ngân hàng. Tài sản bảo đảm được xử lý theo diện tích kích thước thực tế và tài sản có trên đất tại thời điểm xử lý tài sản.

Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên, các tài sản gắn liền với đất sẽ được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất. Những người sinh sống trên đất là hộ gia đình ông Phan Văn C; bà Trần Thị Trường, chị Nguyễn Thị Liên, chị Phan Thanh Hường.

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 Phan Văn C và bà Phạm Phương T đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán

hết khoản nợ thì ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp buộc những người hiện đang sinh sống trên diện tích đất, tài sản thế chấp phải di rời khỏi tài sản thế chấp để thi hành án.

3. Về án phí:

Ông Phan Văn C và bà Phạm Phương T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 18.900.000đ (Mười tám triệu, chín trăm nghìn đồng).

Trả lại Ngân hàng TNHH một thành viên HSBC (Việt Nam) số tiền 8.600.000đ (Tám triệu, sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0000454 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận H, Thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án 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 theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hà Nội;
- VKSND quận H;
- Chi cục THA dân sự quận H;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

Nguyễn Xuân Phương