

Bản án số: 02/2022/DS - ST

Ngày: 28-4-2022

V/v *Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ỨNG HÒA – TP. HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Bích Hằng

Các Hội thẩm nhân dân: + Ông Đặng Viết Côi

+ Bà Nguyễn Thị Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ứng Hoà, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ứng Hoà tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Khuyển - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ứng Hoà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 66/2021/TLST- DS ngày 16 tháng 11 năm 2021 về “ tranh chấp Hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2022/QĐXXST- DS ngày 25 tháng 3 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 03/2022/QĐST- DS ngày 12 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP P (gọi tắt: OCB)

Địa chỉ trụ sở: Số 41&45 đường L, phường B quận a, TP. Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: ông Trịnh Văn T2 - Chủ tịch HĐQT

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Duy H3, ông Sầm Xuân P, ông Vũ Đình D, ông Nguyễn Uy P1, ông Trần Tuấn A

Theo giấy uỷ quyền số 66/2021/UQ-CT.HĐQT ngày 30/06/2021 và Giấy uỷ quyền số: 01.07/2021/UQ-OCB ngày 01/07/2021.

(Ông Vũ Đình Dũng có mặt)

***Bị đơn :** + Ông Nguyễn Văn V – sinh năm 1954 (có mặt)

+ Bà Ngô Thị D – sinh năm 1956 (vắng mặt)

Đều có HKTT: Thôn T, xã V1, huyện Ứng Hoà, thành phố Hà Nội.

***Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

+ Anh Nguyễn Mạnh H – sinh năm 1981 (vắng mặt)

+ Chị Trần Thị P T1 – sinh năm 1983 (vắng mặt)

+ Cháu Nguyễn Mạnh H1 – sinh năm 2011(vắng mặt)

+ Cháu Nguyễn T1 P – sinh năm 2011(vắng mặt)

+ Cháu Nguyễn Mạnh H2 – sinh năm 2011(vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật cho cháu Hà, cháu P và cháu H2 là anh H, chị T1. (Anh H, chị T1 vắng mặt)

Đều có HKTT: Thôn T, xã V1, huyện U, thành phố Hà Nội

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các buổi làm việc tại Tòa nguyên đơn trình bày:
Ông Nguyễn Văn V và bà Ngô Thị D đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 0032138/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 05/08/2019 với Ngân hàng TMCP P Đông để vay vốn, chi tiết như sau: Số tiền vay: 1.185.000.000 (Một tỷ một trăm tám mươi lăm triệu đồng). Mục đích vay: Mua bất động sản tại thửa đất số 594, tờ bản đồ số 11, địa chỉ Đội 1, thôn T, xã V1, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội, diện tích 290,2 m2. Thời hạn vay: 120 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 D 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: 11,9%/năm áp dụng trong 12 tháng đầu. (Áp dụng theo "Chương trình cho vay mua nhà, đất linh hoạt" hoặc các chương trình ưu đãi lãi suất khác nếu thuộc đối tượng). Từ tháng thứ 13 trở đi áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần (sau đây gọi là Kỳ điều chỉnh lãi suất), kỳ điều chỉnh lãi suất đầu tiên vào ngày 13/08/2020 theo công thức tính lãi suất như sau: Lãi suất cho vay (điều chỉnh) = Lãi suất cơ sở (1) + biên độ lãi suất (2) trong đó: Lãi suất cơ sở (1): Bằng lãi suất huy động 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 lãi suất (2): Tối thiểu 3,9%/năm. Thay đổi lãi suất: OCB được quyền điều chỉnh, thay đổi kỳ điều chỉnh lãi suất, lãi suất cơ sở, biên độ lãi suất và/ hoặc P thức xác định lãi suất cho vay phải tuân thủ và chịu sự điều chỉnh theo chính sách lãi suất của OCB tại từng thời kỳ. Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Ngoài ra, Hợp đồng tín dụng còn quy định thời hạn trả nợ, biện pháp bảo đảm, quyền và nghĩa vụ các bên....

Việc giải ngân được thực hiện thông qua Khế ước nhận nợ số 0032138.01/2019/KUNN-OCB-CN ngày 13/08/2019.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 278, tờ bản đồ số 11; địa chỉ: Đội 1, thôn T, xã V1, huyện Ứng Hòa, 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 BR 903048, Số vào sổ cấp GCN: CH02948 do UBND huyện Ứng Hòa cấp ngày 03/03/2014 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn V. Ngày 23/07/2019 đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Văn V tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Ứng Hòa. Tài sản bảo đảm đã được công chứng thể chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 4060 HĐTC; Quyền số 04/2019 TP/CC-

SCC/HĐGD ngày 05/08/2019 tại Văn phòng công chứng Hà Đông và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Nguyễn Văn V và bà Ngô Thị D vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong Hợp đồng tín dụng số 0032138/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 05/08/2019 và các Khế ước nhận nợ đã được ký kết giữa OCB với ông Nguyễn Văn V và bà Ngô Thị D.

Tổng nghĩa vụ nợ của ông Nguyễn Văn V và bà Ngô Thị D tại OCB phát sinh theo Hợp đồng tín dụng 0032138/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 05/08/2019 và các Khế ước nhận nợ đã được ký kết tạm tính đến ngày 18/3/2022 là: 1.352.663.225 đồng, trong đó: nợ gốc: 1.091.762.229 đồng; nợ lãi trong hạn: 210.030.240 đồng; nợ lãi quá hạn: 50.870.756 đồng.

Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nợ đến hạn thanh toán nhưng đến nay ông Nguyễn Văn V và bà Ngô Thị D vẫn không thanh toán nợ vay cho Ngân hàng. Vì vậy, ông Nguyễn Văn V và bà Ngô Thị D 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.

Ngân hàng TMCP P Đông đề nghị Tòa xem xét giải quyết những yêu cầu sau:

+ Buộc ông Nguyễn Văn V và bà Ngô Thị D trả cho Ngân hàng TMCP P Đông tổng số nợ của Hợp đồng tín dụng số 0032138/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 05/08/2019 tạm tính đến ngày 18/3/2022 là 1.352.663.225 đồng trong đó: nợ gốc : 1.091.762.229 đồng; nợ lãi trong hạn: 210.030.240 đồng; nợ lãi quá hạn: 50.870.756 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo Hợp đồng tín dụng/Khế ước nhận nợ đã ký kết từ ngày 19/3/2022 cho đến khi ông Nguyễn Văn V và bà Ngô Thị D hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP P Đông.

+ Nếu ông Nguyễn Văn V và bà Ngô Thị D không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP P Đông 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: 4060 HĐTC; Quyền số 04/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/08/2019 tại Văn phòng công chứng Hà Đông, thành phố Hà Nội để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP P Đông theo quy định của pháp luật.

+ Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mãi các tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ, đề nghị tòa án tuyên ông V, bà D phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho OCB.

Tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải bị đơn ông Nguyễn Văn V trình bày: Do cần tiền nên vợ chồng ông bà đã vay vốn của OCB với số tiền

và thế chấp tài sản như cán bộ OCB trình bày.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, ông bà đã thanh toán trả cho OCB một phần tiền gốc, lãi. Xong do ảnh hưởng của kinh tế, làm ăn thua lỗ nên kinh tế gia đình lâm vào tình trạng khó khăn và đã không thanh toán gốc, lãi cho OCB theo đúng cam kết trong Hợp đồng tín dụng. Hiện tại vợ chồng ông vẫn còn nợ tiền gốc là 1.091.762.229 đồng và tiền lãi theo quy định của Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ.

Nay OCB có đơn khởi kiện đến Tòa, gia đình ông bà đề nghị Tòa cũng như OCB xem xét tạo điều kiện cho vợ chồng ông bà trả dần cụ thể là tạo điều kiện cho vợ chồng ông bà trả trong thời hạn 06 tháng: 05 tháng đầu mỗi tháng 10.000.000 đồng, tháng cuối thì tất toán toàn bộ. Trường hợp ông bà không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì OCB được yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp nêu trên.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm vượt quá nghĩa vụ trả nợ, đề nghị tòa án tuyên OCB phải có nghĩa vụ trả cho ông bà.

Tài sản thế chấp từ ngày ký kết Hợp đồng thế chấp cho đến nay không có thay đổi gì; không có tranh chấp với ai. Hiện tại có vợ chồng ông bà và các con, cháu sinh sống; cụ thể là: ông Nguyễn Văn V, bà Ngô Thị D, anh Nguyễn Mạnh H, chị Trần Thị P T1, cháu Nguyễn Mạnh H1, cháu Nguyễn T1 P và cháu Nguyễn Mạnh H2.

Bị đơn bà Ngô Thị D; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – anh Nguyễn Mạnh H, chị Trần Thị P T1: không có quan điểm, ý kiến.

Tại phiên tòa ngày hôm nay:

+ Nguyên đơn có thay đổi về yêu cầu số tiền gốc, lãi tạm tính đến ngày 28/4/2022 là đề nghị Tòa giải quyết buộc ông V, bà D phải thanh toán cho OCB là tiền nợ gốc: 1.091.762.229 đồng, tiền lãi trong hạn 221.055.826 đồng, tiền lãi quá hạn 57.008.469 đồng, tổng là 1.369.826.524 đồng (*Một tỷ ba trăm sáu mươi chín triệu tám trăm hai mươi sáu nghìn năm trăm hai mươi bốn đồng*) ngoài ra vẫn giữ nguyên các nội dung khởi kiện khác và không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ nào khác.

+ Bị đơn bà Ngô Thị D; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – anh Nguyễn Mạnh H, chị Trần Thị P T1 đều vắng mặt không có lý do.

+ Bị đơn ông Nguyễn Văn V có ý kiến: Hiện tại vợ chồng ông bà đã nhiều tuổi không có nguồn thu nhập; các con thì kinh tế khó khăn nên ông đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện miễn toàn bộ tiền lãi; tiền gốc thì xin trả trong thời hạn một năm. Đề nghị Tòa miễn tiền án phí cho vợ chồng ông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ứng Hòa có quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện đầy đủ các quy định về tố tụng dân sự như tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự, tạo điều kiện

cho họ được trình bày quan điểm, tiến hành hòa giải theo đúng quy định. Hội đồng tiến hành xét xử vụ án đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện và hướng xử lý tài sản như nguyên đơn trình bày. Bị đơn phải nộp án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã đọc thẩm tra tại phiên Tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thực hiện tố tụng của Tòa án:

Về phạm vi khởi kiện, quan hệ pháp luật: Ngân hàng TMCP P Đông khởi kiện ông Nguyễn Văn V, bà Ngô Thị D phải thanh toán tiền gốc, lãi theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ hai bên đã ký kết; đồng thời trường hợp ông V, bà D không thanh toán tiền cho OCB thì OCB có quyền có đơn đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật. Do vậy, đây là tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo khoản 3 Điều 26 BLTTDS.

Về thẩm quyền: Quan hệ pháp luật là tranh chấp Hợp đồng tín dụng, bị đơn ông Nguyễn Văn V, bà Ngô Thị D có đăng ký nơi cư trú là: thôn T, xã V1, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội theo điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về chứng cứ: Tại biên bản về kiểm tra việc giao nộp chứng cứ đương sự xác nhận các tài liệu giao nộp đầy đủ trong hồ sơ vụ án, không còn tài liệu chứng cứ nào khác cần bổ sung. Các đương sự đã được tiếp cận toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ do các đương sự cung cấp và Tòa án thu thập; không có ý kiến nào phản đối về chứng cứ. Do vậy, những tài liệu có trong hồ sơ vụ án mà Tòa án sử dụng làm căn cứ giải quyết, đủ điều kiện là chứng cứ theo Điều 92, Điều 93 của BLTTDS.

[1.3] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm: Bị đơn bà Ngô Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt tại phiên tòa ngày 12/4/2022, đến phiên tòa hôm nay vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử đối với vụ án.

[1.4] Về việc thay đổi số tiền đề nghị: tại đơn khởi kiện của nguyên đơn số tiền đề nghị giải quyết tính đến ngày 18/3/2022 là 1.352.663.225 đồng; tại phiên tòa OCB đề nghị Tòa giải quyết số tiền tính đến ngày 28/4/2022 là 1.369.826.524 đồng (*Một tỷ ba trăm sáu mươi chín triệu tám trăm hai mươi sáu nghìn năm trăm hai mươi bốn đồng*); số tiền tăng thêm là do tiền lãi tăng.

Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi số tiền vì không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện là phù hợp với Điều 244 BLTTDS.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán tiền gốc, lãi cho nguyên đơn theo Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết.

Việc ngày 05/8/2019, ông Nguyễn Văn V và bà Ngô Thị D đã ký Hợp đồng tín dụng số: 0032138/2019/HĐTD-OCB-CN để vay vốn tại Ngân hàng TMCP P Đông với số tiền vay là: 1.185.000.000 (Bằng chữ: Một tỷ một trăm tám mươi lăm triệu đồng). Ngày 13/8/2019, ông Nguyễn Văn V và bà Ngô Thị D đã được OCB thực hiện giải ngân 1.185.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 0032138.01/2019/KUNN-OCB-CN. Hợp đồng tín dụng giữa OCB và ông V, bà D trên cơ sở tự nguyện, bảo đảm các quy định của pháp luật. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng ông V, bà D chưa thanh toán đầy đủ tiền gốc lãi cho OCB; đồng thời vi phạm thời hạn thanh toán nên OCB nhiều lần yêu cầu thanh toán nhưng ông V, bà D vẫn không trả toàn bộ gốc và lãi. Do vi phạm Hợp đồng OCB yêu cầu ông V, bà D phải trả số tiền gốc là có căn cứ.

Tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ có quy định về lãi suất. Việc thỏa thuận về lãi suất giữa ông V, bà D với OCB là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự và Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về “Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm”. OCB yêu cầu ông V, bà D phải thanh toán tiền nợ lãi, lãi quá hạn là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của OCB, cụ thể buộc ông V, bà D phải thanh toán trả OCB số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 28/4/2022 tiền gốc là: 1.091.762.229 đồng, tiền lãi trong hạn 221.055.826 đồng, tiền lãi quá hạn 57.008.469 đồng, tổng là 1.369.826.524 đồng (*Một tỷ ba trăm sáu mươi chín triệu tám trăm hai mươi sáu nghìn năm trăm hai mươi bốn đồng*). Buộc ông V, bà D phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết cũng như Khế ước nhận nợ kể từ ngày 29/4/2022 (Có sự điều chỉnh tăng, giảm theo từng thời kỳ của OCB) cho đến khi thanh toán hết D nợ gốc.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản bảo đảm thì thấy:

Khi ký kết Hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận biện pháp bảo đảm cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 278, tờ bản đồ số 11; địa chỉ: Đội 1, thôn T, xã V1, huyện Ứng Hòa, 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 BR 903048, Số vào sổ cấp GCN: CH02948 do UBND huyện Ứng Hòa cấp ngày 03/03/2014 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn V. Ngày 23/07/2019 đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Văn V tại Văn phòng đăng ký

đất đai Hà Nội – Chi nhánh Huyện Ứng Hòa. Tài sản bảo đảm đã được công chứng thể chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 4060 HĐTC; Quyền số 04/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/08/2019 tại Văn phòng công chứng Hà Đông, thành phố Hà Nội và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ: Trên diện tích thửa đất có xây dựng 01 ngôi nhà hai tầng đổ trần bê tông cốt thép, tầng hai đổ mái chéo, công trình vệ sinh khép kín (dạng nhà mái thái) xây dựng năm 2011; 01 ngôi nhà đổ trần bê tông làm nhà để đồ và có công trình vệ sinh. Từ khi thế chấp cho đến nay, không có thay đổi gì; không cho thuê, cho mượn, không cho ai ở nhờ; không có tranh chấp với bất kể ai. Hiện tại có ông Nguyễn Văn V, bà Ngô Thị D, anh Nguyễn Mạnh H, chị Trần Thị P T1, cháu Nguyễn Mạnh H1, Nguyễn T1 P và Nguyễn Mạnh H2 (cháu Hà, cháu P, cháu H2 là con của anh H, chị T1).

Xét thấy Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết và công chứng tại Văn phòng Công chứng Hà Đông, thành phố Hà Nội trên cơ sở tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, tài sản thế chấp đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Vì vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 4060 HĐTC; Quyền số 04/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/08/2019 tại Văn phòng công chứng Hà Đông, thành phố Hà Nội là căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Hà Nội – chi nhánh huyện Ứng Hòa ngày 07/8/2019. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của OCB: OCB được yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp nêu trên khi ông V, bà D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ; tất cả những người sinh sống trên tài sản đã Thế chấp đều phải có trách nhiệm bàn giao, di chuyển phù hợp với các Điều 317, 318, 319, 320, 322, 323, 463 và 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Luật Đất đai năm 2013; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả hết các khoản nợ cho OCB thì ông V, bà D có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số nợ cho OCB. Trường hợp xử lý tài sản thế chấp giá trị lớn hơn khoản nợ thì số tiền chênh lệch phải trả lại cho chủ sở hữu tài sản.

[4] Về chi phí tố tụng: OCB tự nguyện nộp toàn bộ chi phí tố tụng; các đương sự không có ý kiến gì nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

[5] Về án phí: Căn cứ Điều 146; Điều 147 BLTTDS; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức

thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì ông Nguyễn Văn V, bà Ngô Thị D phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 53.094.796 đồng. Ông V, bà D là người cao tuổi có đơn xin miễn tiền án phí được chấp nhận. Vì vậy, miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông V, bà D; OCB không phải chịu án phí nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 23.700.000 đồng.

[6] Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại các Điều 271 và 273 của BLTTDS năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 146, Điều 147; Điều 244; Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 317, 321, 322, 323, 463 và 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi;

Căn cứ Điều 91 của Luật tổ chức tín dụng;

Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về trình tự, thủ tục đăng ký, xóa đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về Giao dịch bảo đảm và Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

Căn cứ khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TPCP P Đông đối với ông Nguyễn Văn V và bà Ngô Thị D.

2. Buộc ông Nguyễn Văn V và bà Ngô Thị D phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TPCP P Đông số tiền tính đến ngày xét xử - ngày 28/4/2022 là: 1.369.826.524 đồng (*Một tỷ ba trăm sáu mươi chín triệu tám trăm hai mươi sáu nghìn năm trăm hai mươi bốn đồng*) trong đó nợ gốc là: 1.091.762.229 đồng, tiền lãi trong hạn 221.055.826 đồng, tiền lãi quá hạn 57.008.469 đồng.

Kể từ ngày 29/4/2022, ông Nguyễn Văn V và bà Ngô Thị D phải chịu lãi phát sinh trên D nợ gốc cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số: 0032138/2019/HĐTD-OCB-CN và theo Khế ước nhận

nợ ngày 13/8/2019; được điều chỉnh phù hợp với lãi suất cho vay của OCB theo từng thời kỳ nhưng không được trái quy định pháp luật.

3. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực ông Nguyễn Văn V, bà Ngô Thị D không trả được số tiền nợ trên và lãi phát sinh cho OCB thì OCB có quyền đề nghị 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 để đảm bảo thu hồi toàn bộ khoản nợ cho OCB, cụ thể: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 278, tờ bản đồ số 11, diện tích 283,0 m²; địa chỉ: Đội 1, thôn T, xã V1, huyện Ứng Hòa, 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 BR 903048, Sổ vào sổ cấp GCN: CH02948 do UBND huyện Ứng Hòa cấp ngày 03/03/2014 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn V. Ngày 23/07/2019 đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Văn V tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Ứng Hòa. Tài sản bảo đảm đã được công chứng thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 4060 HĐTC; Quyền số 04/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/08/2019 tại Văn phòng công chứng Hà Đông, thành phố Hà Nội và đăng ký giao dịch bảo đảm tại văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – chi nhánh huyện Ứng Hòa ngày 07/8/2019.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả hết các khoản nợ cho OCB thì ông V, bà D có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số nợ cho OCB. Trường hợp xử lý tài sản thế chấp giá trị lớn hơn khoản nợ thì số tiền chênh lệch phải trả lại cho chủ sở hữu tài sản.

Trường hợp Bản án này 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 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 dân sự.

4. Về án phí:

Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với ông Nguyễn Văn V và bà Ngô Thị D.

Hoàn trả cho Ngân hàng TPCP P Đông: 23.700.000đ (*Hai mươi ba triệu bảy trăm nghìn đồng*) số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 0057249 ngày 16 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ứng Hòa, TP. Hà Nội.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn và bị đơn có mặt, có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật

tổ tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được kháng cáo phần bản án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình./.

Nơi nhận:

- TAND TP Hà Nội ;
- VKSND huyện Ứng Hoà;
- Chi cục THADS Ứng Hoà;
- Các đương sự;
- Lưu hs; V/P./.

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

Hoàng Thị Bích Hằng