TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THẠCH THẤT** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh P**

Bản án số:12 /2018/DS-ST
Ngày: 30/10/2018;
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng;

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠCH THẤT – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Mai;

2. Bà Khuất Thị Khuyên.

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Nguyễn Thị Hương Quỳnh – Thư ký Toà án nhân dân huyện Thạch Thất;

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

Ngày 30 tháng 10 năm 2018, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Thạch Thất xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 15/2018/TLST-DS ngày 06 tháng 4 năm 2018, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2018/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 9 năm 2018; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á;

Địa chỉ: Số 25 Trần Hưng Đạo, phường Phan Chu Trinh, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Tần – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị;

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Văn Hiền, sinh năm 1995 – Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng TMCP Đông Nam Á; có mặt;

(*Theo Giấy ủy quyền số 4571-3/2018/UQ-SeABank ngày 20/4/2018*);

2. Bị đơn: Ông Phùng Văn P, sinh năm 1977; vắng mặt;
Bà Bùi Thị P, sinh năm 1979; vắng mặt;
Cùng địa chỉ: Thôn 2, xã Th, huyện T, TP. Hi;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (gọi tắt là SeABank) và vợ chồng ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P có ký kết các hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số REF1610400060/HĐTD ngày 13/4/2016, số tiền vay là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng); số tiền đã giải ngân là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) theo Giấy nhận nợ REF: 1610400060/HĐTD ngày 15/4/2016; thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày 15/4/2016 đến ngày 15/4/2026. Lãi suất cho vay 8.5%/năm cố định trong 12 tháng đầu tiên, từ tháng thứ 13 lãi suất bằng lãi suất VNĐ kỳ hạn 13 tháng của sản phẩm tiết kiệm lĩnh lãi cuối kỳ đối với khách hàng cá nhân + biên độ 4,2%. Mục đích vay: Thanh toán bù đắp tiền đã vay để mua mảnh đất tại địa chỉ Thôn C, xã Đ, huyện T, thành phố H. P thức trả nợ: Trả góp vào ngày 25 hàng tháng. Nếu đến hết ngày 25 hàng tháng, bên vay không trả hết số nợ phải trả góp trong tháng thì Ngân hàng sẽ chuyển toàn bộ số nợ gốc còn lại sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn của SeABank tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

- Hợp đồng tín dụng số REF 1622600001/HĐTD ngày 13/8/2016, số tiền vay là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng); số tiền đã giải ngân là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) theo Giấy nhận nợ REF: 1622600001/HĐTD ngày 17/8/2016; thời hạn vay 108 tháng kể từ ngày 17/8/2016 đến ngày 17/8/2025. Lãi suất cho vay bằng lãi suất VNĐ kỳ hạn 13 tháng của sản phẩm tiết kiệm lĩnh lãi cuối kỳ đối với khách hàng cá nhân + biên độ 4,2%. Mục đích vay: Thanh toán một phần tiền xây dựng căn nhà tại địa chỉ Thôn C, xã Đ, huyện T, thành phố H. P thức trả nợ: Trả góp vào ngày 25 hàng tháng. Nếu đến hết ngày 25 hàng tháng, bên vay không trả hết số nợ phải trả góp trong tháng thì Ngân hàng sẽ chuyển toàn bộ số nợ gốc còn lại sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn của SeABank tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay của ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 323, tờ bản đồ số: 8, tại địa chỉ: Thôn C, xã Đ, huyện T, thành phố H; diện tích 140,5m^2. Giấy chứng nhận QSDĐ số: BY 691872, số vào sổ cấp GCN: CS-TTH 00025 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 05/6/2015 cấp cho ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 500.2016/HĐTC quyển số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Cầu Giấy, thành phố Hà Nội công chứng ngày 13/4/2016 và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P đã trả được cho Ngân hàng tổng cộng 42.542.765 đồng trong đó: 23.611.113 đồng nợ gốc và 18.931.652 đồng nợ lãi. Do ông P và bà P vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên khoản vay này đã bị chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 26/9/2016 (Đối với Hợp đồng tín dụng số REF1610400060/HĐTD ngày 13/4/2016), và từ ngày 25/10/2016 (Đối với Hợp đồng tín dụng số REF 1622600001/HĐTD ngày 13/8/2016). Về phía Ngân hàng có điều chỉnh lãi suất theo Quyết định điều chỉnh của Ngân hàng. Kể từ ngày khoản vay của ông P và bà P chuyển sang nợ quá hạn thì lãi suất trong hạn đang áp dụng là 12,3%/năm nên Ngân hàng áp dụng mức lãi suất quá hạn là 18,45%/năm cho đến nay.

Dư nợ tính đến ngày 29/10/2018 ông P, bà Pcòn nợ SeABank số tiền gồm:

Nợ gốc: 776.388.887đồng

Nợ lãi trong hạn: 171.152.414 đồng

Nợ lãi quá hạn: 62.683.447 đồng

Tổng: 1.010.224.748đồng

(Bằng chữ: một tỷ không trăm mười triệu hai trăm hai mươi bốn nghìn bảy trăm bốn mươi tám đồng).

Nay Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeABank) yêu cầu ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P thanh toán toàn bộ số nợ trên cho SeABank.

Ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P phải tiếp tục trả lãi cho SeABank các khoản lãi, lãi phạt quá hạn phát sinh theo quy định tại hai Hợp đồng tín dụng đã ký và theo quy định của pháp luật kể từ ngày 30/10/2018 cho đến ngày ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P thanh toán toàn bộ khoản vay.

Trường hợp ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P không trả hết nợ hoặc không tự nguyện bàn giao tài sản bảo đảm thì SeABank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự phát mại khối tài sản mà ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P đã thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ theo quy định của pháp luật là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 323, tờ bản đồ số: 8, tại địa chỉ: Thôn C, xã Đ, huyện T, thành phố H; diện tích 140,5m^2. Giấy chứng nhận QSDĐ số: BY 691872, số vào sổ cấp GCN: CS-TTH 00025 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 05/6/2015 cấp cho ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 500.2016/HĐTC quyển số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Cầu Giấy, thành phố Hà Nội công chứng ngày 13/4/2016.

Trường hợp toàn bộ khối tài sản thế chấp sau khi xử lý phát mại mà không đủ để trả nợ cho SeABank thì ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho SeABank cho đến khi tất toán khoản vay.

Án phí: Đề nghị Tòa án buộc ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P phải chịu toàn bộ án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai của bị đơn là bà Bùi Thị P:

Ngày 13/4/2018, vợ chồng tôi và Ngân hàng SeABank có ký kết Hợp đồng tín dụng số REF1610400060/HĐTD, với hạn mức là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng); số tiền Ngân hàng đã giải ngân là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Ngày 13/8/2016 vợ chồng tôi tiếp tục ký kết Hợp đồng tín dụng số REF 1622600001/HĐTD với Ngân hàng SeABank, với hạn mức là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng); số tiền Ngân hàng đã giải ngân là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng). Mục đích vay: tiêu dùng. Lãi suất vay tôi không nhớ.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vợ chồng tôi đã thế chấp tài sản của mình là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 323, tờ bản đồ số: 8, tại địa chỉ: Thôn C, xã Đ, huyện T, thành phố H; diện tích 140,5m^2.

Giấy chứng nhận QSDĐ số: BY 691872, số vào sổ cấp GCN: CS-TTH 00025 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 05/6/2015 cấp cho vợ chồng tôi.

Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng tôi đã trả được một phần nợ cho Ngân hàng nhưng tôi không nhớ là bao nhiêu. Do điều kiện kinh tế khó khăn nên vợ chồng tôi chưa có tiền trả nợ. Tôi không nhớ còn nợ Ngân hàng bao nhiêu tiền.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng tôi trả nợ. Do điều kiện kinh tế khó khăn nên vợ chồng tôi đề nghị Ngân hàng dãn nợ cho vợ chồng tôi thêm một thời gian nữa đề chúng tôi thu xếp tiền trả nợ cho Ngân hàng.

Quá trình thụ lý, giải quyết, điều tra và xác minh Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất đã triệu tập hợp lệ ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P nhiều lần nhưng ông P và bà P vắng mặt không có lý do và Tòa án không thể thực hiện việc cấp, tống đạt văn bản tố tụng. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất cùng Ủy ban nhân dân xã Thạch Hòa tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng gồm: Thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp giao nộp tiếp tiếp cận công khai chứng cứ, Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, Ủy ban nhân dân xã Thạch Hòa, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội và tại nơi cư trú của ông P và bà P tại thôn 2, xã Thạch Hòa, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

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

Về nội dung: Ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P thừa nhận có vay vốn của Ngân hàng Seabank số tiền gốc và lãi như Ngân hàng yêu cầu là đúng, do vậy cần chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng.Buộc ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P trả Ngân hàng Seabank số tiền gốc và lãi theo yêu cầu của Ngân hàng SeABank.

Về tài sản đảm bảo:Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 500.2016/HĐTC quyển số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Cầu Giấy, thành phố Hà Nội công chứng ngày 13/4/2016 thì ông P và bà P đã thế chấp tài sản để bảo lãnh cho khoản vay của mình, việc thế chấp được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Nay ông P, bà Pkhông trả nợ thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P không trả nợ.

Tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Hồ sơ pháp lý của Ngân hàng SeABank, 02 Giấy ủy quyền; 03 Chứng minh thư nhân dân của ông Khoán, ông Việt, ông Hiền; Hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng tín dụng; Giấy nhận nợ; Đơn đề nghị vay vốn; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 691872 do Sở tài nguyên môi trường thành phố Hà Nội cấp cho ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P ngày 05/6/2015; Biên bản định giá tài sản; Hợp đồng thế chấp tài sản công chứng số 500.2016/HĐTC ngày 13/4/2016; đơn đăng ký thế chấp; Giấy chứng

minh thư nhân dân, giấy đăng ký kết hôn, sổ hộ khẩu của ông P và bà P ; Thông báo yêu cầu thanh toán toàn bộ khoản vay; Biên bản làm việc; Biên bản kiểm tra sau cấp tín dụng; Bảng kê tính lãi; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Ngân hàng SeABank khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P trả nợ gốc, lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, hiện ông P và bà P đang cư trú tại thôn 2, xã Thạch Hòa, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Do đó, đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng và bị đơn đang cư trú tại huyện Thạch Thất. Căn cứ Khoản 1 Điều 30 và Điểm b Khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng pháp luật.

[2]*Về nội dung*: Ngân hàng SeABank yêu cầu ông P và bà P trả nợ số tiền (gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn) tính đến ngày 29/10/2018 là: 1.010.224.748đồng (*một tỷ không trăm mười triệu hai trăm hai mươi bốn nghìn bảy trăm bốn mươi tám đồng)*, tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 30/10/2018 cho đến khi ông P và bà P trả xong nợ và xử lý tài sản thế chấp để trả nợ trong trường hợp ông P và bà P không trả được nợ.

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

Tại Hợp đồng tín số REF1610400060/HĐTD ngày 13/4/2016 ông P và bà P thỏa thuận vay của Ngân hàng SeABank với hạn mức là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng); thời hạn vay 120 tháng. Lãi suất cho vay 8.5%/năm cố định trong 12 tháng đầu tiên, từ tháng thứ 13 lãi suất bằng lãi suất VNĐ kỳ hạn 13 tháng của sản phẩm tiết kiệm lĩnh lãi cuối kỳ đối với khách hàng cá nhân + biên độ 4,2%. Mục đích vay: Thanh toán tiền mua bất động sản. P thức trả nợ: Trả góp vào ngày 25 hàng tháng. Nếu đến hết ngày 25 hàng tháng, bên vay không trả hết số nợ phải trả góp trong tháng thì Ngân hàng sẽ chuyển toàn bộ số nợ gốc còn lại sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn của SeABank tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Hợp đồng tín dụng số REF 1622600001/HĐTD ngày 13/8/2016, số tiền vay là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng); thời hạn vay 108 tháng. Lãi suất cho vay bằng lãi suất VNĐ kỳ hạn 13 tháng của sản phẩm tiết kiệm lĩnh lãi cuối kỳ đối với khách hàng cá nhân + biên độ 4,2%. Mục đích vay: Thanh toán một phần tiền xây dựng căn nhà. P thức trả nợ: Trả góp vào ngày 25 hàng tháng. Nếu đến hết ngày 25 hàng tháng, bên vay không trả hết số nợ phải trả góp trong tháng thì Ngân hàng sẽ chuyển toàn bộ số nợ gốc còn lại sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn của SeABank tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Như vậy, Hợp đồng tín dụng được lập thành văn bản, mục đích và nội dung các thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật,

không trái đạo đức xã hội, có hình thức và nội dung phù hợp với quy tại Điều 122, Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2005 nên Hợp đồng có hiệu lực thi hành.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 500.2016/HĐTC quyển số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Cầu Giấy, thành phố Hà Nội công chứng ngày 13/4/2016; ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P đã thế chấp: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 323, tờ bản đồ số: 8, tại địa chỉ: Thôn C, xã Đ, huyện T, thành phố H; diện tích 140,5m^2. Giấy chứng nhận QSDĐ số: BY 691872, số vào sổ cấp GCN: CS-TTH 00025 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 05/6/2015 cấp cho ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P. Trước khi ký hợp đồng thế chấp, các bên đã tiến hành các thủ tục xác nhận, thẩm định, định giá tài sản theo quy định của pháp luật, Hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản có công chứng và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất theo quy định tại Điều 343 Bộ luật dân sự năm 2005 nên có hiệu thi hành.

Về tài liệu do Tòa án thu thập: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/8/2018 được Tòa án thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Theo biên bản thẩm định tại chỗ thì tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P trên đất gồm: 06 phòng trọ xây dựng dang dở, đang xây thô, chưa có mái; 01 sân móng đổ bê tông. Hiện tại trên đất không có ai sinh sống.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ vào ngày 21/8/2018 và ngày 06/9/2018 chỉ có đại diện nguyên đơn có mặt. Bị đơn vắng mặt không có lý do bất khả kháng. Ngoài các chứng cứ trên các bên đương sự không cung cấp chứng cứ nào khác. Do đó, xác định những tài liệu chứng cứ do Nguyên đơn cung cấp và do Tòa án thu thập là chứng cứ của vụ án theo quy định tại Điều 95 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.1] *Xét yêu cầu của nguyên đơn thì thấy:*

Quá trình thực hiện Hợp đồng Ngân hàng SeABank đã giải ngân theo đúng quy định của Hợp đồng tín dụng. Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ thì bên vay cam kết thực hiện nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ trả nợ gốc và nghĩa vụ trả lãi; theo đó trả gốc, lãi hàng tháng. Trả nợ gốc và lãi theo dư nợ thực tế, trả góp vào ngày 25 hàng tháng, lãi suất phạt chậm trả bằng 150% lãi suất trong hạn. Theo thỏa thuận thì ngày 25 hàng tháng ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P phải trả góp cho Ngân hàng SeABank số tiền gốc và lãi. Tuy nhiên, ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P mới trả 42.542.765 đồng trong đó: 23.611.113 đồng nợ gốc và 18.931.652 đồng nợ lãi, kể từ ngày 26/9/2016 cho đến nay ông P và bà P không trả nợ cho Ngân hàng SeABank là vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín số REF1610400060/HĐTD ngày 13/4/2016 và Hợp đồng tín dụng số REF 1622600001/HĐTD ngày 13/8/2016. Vậy nay, Ngân hàng SeABank yêu cầu ông P và bà P trả nợ là có căn cứ nên được chấp nhận.

Về lãi suất: Theo Hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận về lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn; trong đó lãi suất trong hạn là 8.5%/năm cố định trong 12 tháng đầu tiên, từ tháng thứ 13 lãi suất bằng lãi suất VNĐ kỳ hạn 13 tháng của sản phẩm tiết kiệm lĩnh lãi cuối kỳ đối với khách hàng cá nhân + biên độ 4,2%. Lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất trong hạn. Sự thỏa thuận này là phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 và khoản 1, Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT- NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước, khoản 2 Điều 11 Quy chế cho vay của Tổ chức tín dụng đối với khách hàng theo Quyết định số 1627/2001/QĐ – NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước được sửa đổi, bổ sung bằng Quyết định số 127/2005/QĐ – NHNN ngày 03/2/2005. Việc ông P và bà P không trả nợ theo đúng cam kết nên bị áp dụng chế tài phạt do vi phạm thời hạn trả nợ gốc là có căn cứ, đúng với thỏa thuận của các bên và phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo bảng tính lãi ngày 29/10/2018 do Ngân hàng cung cấp thì Ngân hàng có điều chỉnh lãi suất và số tiền lãi trong hạn của hai khoản vay là 171.152.414 đồng theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng. Kể từ ngày ông P và bà P không trả gốc và lãi, Ngân hàng đã chuyển sang nợ lãi, nợ gốc sang lãi phạt quá hạn là 12,75%/năm đối với khoản vay 500.000.000đ và 18,3%/năm đối với khoản vay 300.000.000đồng với tổng số tiền lãi quá hạn của cả hai khoản vay là 62.683.447 đồng.

Đối với số tiền lãi trong hạn và quá hạn được tính trên tổng dư nợ gốc là phù hợp với thỏa thuận của các bên tại hợp đồng tín dụng. Do vậy, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng SeaBank về khoản tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn trên.

Như vậy, tính đến ngày 29/10/2018 ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P còn nợ Ngân hàng SeABank số tiền như sau:

Nợ gốc:	776.388.887đồng
Nợ lãi trong hạn:	171.152.414 đồng
Nợ lãi phạt quá hạn:	62.683.447 đồng
Tổng:	1.010.224.748đồng

(Bằng chữ: một tỷ không trăm mười triệu hai trăm hai mươi bốn nghìn bảy trăm bốn mươi tám đồng).

Đối với yêu cầu của Ngân hàng SeABank về lãi quá hạn phát sinh từ ngày 30/10/2018 cho đến khi thanh toán hết nợ gốc: Ông P, bà P vay tiền của Ngân hàng có thỏa thuận lãi, do vậy yêu cầu này của Ngân hàng SeABank là phù hợp với quy định của pháp luật và Hợp đồng tín dụng các bên đã ký. Do vậy, buộc ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P có trách nhiệm thanh toán tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc kể từ ngày 30/10/2018 cho đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng số REF1610400060/HĐTD ngày 13/4/2016 và Hợp đồng tín dụng số REF 1622600001/HĐTD ngày 13/8/2016 là 18,45%/năm. Lãi suất mà ông P và bà P phải tiếp tục thanh toán

cho Ngân hàng SeABank theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng SeABank.

[4] *Về yêu cầu phát mại tài sản thế chấp xét thấy*: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 500.2016/HĐTC quyển số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Cầu Giấy, thành phố Hà Nội công chứng ngày 13/4/2016 có giá trị pháp lý. Tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P và được đăng ký giao dịch bảo đảm cho khoản vay của ông P và bà P tại Ngân hàng SeABank. Tại Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng tín dụng các bên đã thỏa thuận, trong trường hợp ông P và bà P không thanh toán nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Do đó, Ngân hàng SeABank yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông P và bà P không trả nợ là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 351 Bộ luật dân sự năm 2005 nên được chấp nhận.

[5] *Về án phí:* Ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là **42.306.780**đồng. Hoàn trả Ngân hàng SeABank số tiền tạm ứng án phí đã nộp là **19.285.000đ (**Mười chín triệu hai trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ : Điều 26, 35, 39, 95; Điều 146; Điều 227; Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Án lệ số 08/2016/AL ; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 14 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á (SeABank) đối với ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P.

2. Buộc ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số REF1610400060/HĐTD ngày 13/4/2016 và Hợp đồng tín dụng số REF 1622600001/HĐTD ngày 13/8/2016, Giấy nhận nợ REF: 1610400060/HĐTD ngày 15/4/2016 và Giấy nhận nợ REF: 1622600001/HĐTD ngày 17/8/2016, tính đến ngày 29/10/2018 là :

Nợ gốc:	776.388.887đồng
Nợ lãi trong hạn:	171.152.414 đồng
Nợ lãi phạt quá hạn:	62.683.447 đồng
Tổng:	1.010.224.748đồng

(Bằng chữ: một tỷ không trăm mười triệu hai trăm hai mươi bốn nghìn bảy trăm bốn mươi tám đồng).

3. Ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P tiếp tục phải trả lãi phát sinh cho Ngân hàng SeABank trên số dư nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất quy định trong Hợp đồng tín dụng số REF1610400060/HĐTD ngày 13/4/2016 và Hợp đồng tín dụng số REF 1622600001/HĐTD ngày 13/8/2016 là kể từ ngày 30/10/2018 cho đến khi trả hết nợ. Lãi suất mà ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng SeABank cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng SeABank.

4. Trong trường hợp ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P không trả nợ được thì Ngân hàng TMCP Đông Nam Á có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sả n gắn liền trên đất tại thửa đất số 323, tờ bản đồ số: 8, tại địa chỉ: Thôn C, xã Đ, huyện T, thành phố H; diện tích 140,5m^2. Giấy chứng nhận QSDĐ số: BY 691872, số vào sổ cấp GCN: CS-TTH 00025 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 05/6/2015 cấp cho ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 500.2016/HĐTC quyển số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Cầu Giấy, thành phố Hà Nội công chứng ngày 13/4/2016.

Trường hợp toàn bộ khối tài sản thế chấp sau khi xử lý phát mại mà không đủ để trả nợ cho Ngân hàng SeABank thì ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng SeABank cho đến khi tất toán khoản vay.

5. 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án.

6. Về án phí: Ông Phùng Văn P và bà Bùi Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là **42.306.780**đồng (bốn mươi hai triệu ba trăm linh sáu nghìn bảy trăm tám mươi đồng).

Hoàn trả Ngân hàng TMCP Đông Nam Á số tiền tạm ứng án phí là **19.285.000đ (**Mười chín triệu hai trăm tám mươi lăm nghìn đồng). Theo biên lai thu số AA/2015/0000786 ngày 06 tháng 4 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

7. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết tại nơi cư trú.

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

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

Nguyễn Thị Thu Thủy