

Bản án số: 75/2025/DS-ST

Ngày: 12-05-2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠCH THẮT, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Trường

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Chiến

2. Ông Nguyễn Văn Miến

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải – Thư ký Toà án nhân dân huyện Thạch Thắt.

- Đại diện VKSND huyện Thạch Thắt tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Th Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 12-05-2025 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Thạch Thắt T hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 158/2024/TLST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2025/QĐXXST-DS ngày 14-03-2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 17/2025/QĐST-DS ngày 25-03-2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2025/QĐST-DS ngày 24-04-2025 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại cổ phần P Đông (*sau đây gọi tắt là Ngân hàng P Đông*). Địa chỉ: Số 41 (Tầng trệt, lửng, 1,2) và 45 đường Lê Duẩn, phường Bến Nghém quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. **Người đại diện theo pháp luật:** Ông **Trịnh Văn T** – Chủ tịch Hội đồng quản trị. **Người đại diện theo ủy quyền:** Ông **Trịnh Việt Th** – Giám đốc Chi nhánh Cầu Giấy (*Văn bản ủy quyền số 15/2024/UQ-CT.HĐQT ngày 06-5-2024*). **Người đại diện theo ủy quyền lại tham gia tố tụng:** Ông **Phan Lạc M**, sinh năm 1994 (*Văn bản ủy quyền số 2009/2024/UQ-OCB ngày 20-9-2024*), có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Tạ Văn Th**, sinh năm 1973, vắng mặt.

2.2. Bà **Lê Thị M**, sinh năm 1974, vắng mặt.

Cùng địa chỉ thường trú: Thôn Phú Đ 1, xã Cần K, huyện Thạch Thắt, thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Nguyễn Văn Q**, sinh năm 1973. *Người đại diện theo ủy quyền của ông Q*: Bà **Vũ Thị Thu P**, sinh năm 2002, địa chỉ thường trú: Khu phố Nội Trì, Tân Hồng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh và bà **Đinh Cẩm T**, sinh năm 2000, địa chỉ thường trú: Khu Đông D, Hùng X, huyện Đồn Hùng, tỉnh Phú Thọ (*Theo giấy ủy quyền ngày 22-4-2025*), có mặt bà P, bà T.

3.2. Bà **Lê Thị B**, sinh năm 1976. *Người đại diện theo ủy quyền của bà B*: Bà **Vũ Thị Thu P**, sinh năm 2002, địa chỉ thường trú: Khu phố Nội Tr, Tân Hồng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh và bà **Đinh Cẩm T**, sinh năm 2000, địa chỉ thường trú: Khu Đông D, Hùng X, huyện Đồn Hùng, tỉnh Phú Thọ (*Theo giấy ủy quyền ngày 22-4-2025*), có mặt bà P, bà T.

3.3. Anh **Nguyễn Tuấn N**, sinh năm 1999 (*con ông Q, bà B*), vắng mặt.

3.4. Cháu **Nguyễn Thị Trà M**, sinh năm 2009 (*con ông Q, bà B*). Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Văn Q** và bà **Lê Thị B**, vắng mặt.

Cùng địa chỉ thường trú: Thôn Cầu L, xã Thạch Xá, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

4. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Q, bà B: Luật sư **Vũ Minh T**, Công ty Luật hợp danh Thiên N, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện và các lời khai của Nguyên đơn Ngân hàng P Đông – Do người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Lạc Minh trình bày:

1.1. Thỏa thuận tín dụng: Ngân hàng P Đông với ông Tạ Văn Th và bà Lê Thị M ký kết các thỏa thuận tín dụng để vay vốn tại Ngân hàng P Đông như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 0008/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 25-03-2022, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0008/2022/SĐBS-HĐTD ngày 29-03-2022, Khế ước nhận nợ - Khách hàng cá nhân số 0008.01/2022/KUNN-OCB-CN ngày 26-03-2022 với số tiền vay: **2.900.000.000 đồng**. Mục đích vay: Thanh toán tiền mua đất ở. Thời hạn vay: 300 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Lãi suất vay trong hạn: 8.99%/ năm, lãi suất có điều chỉnh theo Khế ước nhận nợ ngày 26-03-2022; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất vay trong hạn.

- Hợp đồng tín dụng số 0073/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 23-10-2023, Khế ước nhận nợ - KHCN số 0073.01/2023/KUNN-OCB-CN ngày 23-10-2023 với số tiền vay: **260.000.000 đồng**; Mục đích vay: Mua sắm trang thiết bị gia đình; Thời hạn vay: 120 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân; Ngày giải ngân: 24-10-2023; Lãi suất: 9,7%/năm, lãi suất có điều chỉnh theo Khế ước nhận nợ ngày 23-10-2023; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất vay trong hạn.

Quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng, tính đến ngày 11-11-2022, bên vay là ông Th, bà M đã trả cho Ngân hàng P Đông tổng số tiền là **910.140.494** đồng; trong đó trả nợ gốc là **296.461.969** đồng, trả nợ lãi là **613.678.525** đồng.

Do ông Th, bà M vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo cam kết, từ ngày 10-8-2024 các khoản vay trên chuyển sang quá hạn. Ngân hàng P Đông khởi kiện yêu cầu ông Th, bà M phải thực hiện nghĩa vụ tín dụng trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày **25-6-2024** với tổng số tiền: **2.907.288.284** đồng; Trong đó: Nợ tiền gốc **2.853.581.071** đồng, nợ lãi **53.707.213** đồng (*gồm tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn*).

1.2. Về thỏa thuận đảm bảo tín dụng: Thỏa thuận bảo đảm tín dụng được quy định tại Hợp đồng tín dụng ngày 25-3-2022, Hợp đồng tín dụng ngày 23-10-2023 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký kết ngày 29-3-2022 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng P Đông với bên thế chấp là ông Tạ Văn Th, bà Lê Thị B, tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại **thửa đất số 14, tờ bản đồ số 10 diện tích 150m²** tại xã Thạch Xá, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T660976 do UBND huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 12-09-2002, đứng tên Hộ ông Nguyễn Văn Q; ngày 28-03-2022, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Thạch Thất xác nhận thay đổi sang tên cho ông Tạ Văn Th và bà Lê Thị M (*theo hồ sơ số 000634.CN.001*). Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp trên là nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0008 ngày 25-3-2022, Khế ước nhận nợ - Khách hàng cá nhân số 0008.01 ngày 26-3-2022, Hợp đồng tín dụng số 0073 ngày 23-10-2023, Khế ước nhận nợ -KHCHN số 0073.01 ngày 23-10-2023

Ngân hàng P Đông khởi kiện yêu cầu trong trường hợp ông Th, bà M không trả nợ hoặc trả không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng thì Ngân hàng có quyền đề nghị Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký kết ngày 29-3-2022 để thu hồi nợ theo thỏa thuận đã ký kết.

2. Bị đơn là ông Tạ Văn Th, bà Lê Thị M xác nhận và trình bày: Vợ chồng ông Th, bà M xác nhận có ký 02 Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng P Đông gồm: Hợp đồng số 0008 ngày 29-3-2022 vay 2.900.000.000 đồng, mục đích thanh toán tiền mua đất, lãi suất theo khế ước nhận nợ, cụ thể ông bà không nhớ. Hợp đồng tín dụng số 0073 ngày 23-10-2023 vay 260.000.000 đồng, mục đích mua sắm thiết bị gia đình, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 9,7%/năm. Vợ chồng ông Th, bà M đã nhận đủ số tiền vay của Ngân hàng nhưng chuyển lại cho bà Lê Thị B, sinh năm 1976 (*em gái bà M*) sử dụng tiền vay.

Ông Th, bà M xác nhận có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 29-03-2022, tài sản thế chấp là thửa số 14, tờ bản đồ số 10 tại thôn Cầu Liêu, xã Thạch Xá theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Nguyễn Văn Q (chồng bà B), sang tên cho ông Th, bà M ngày 28-03-2022.

Từ khi vay trả đều hàng tháng, cụ thể gốc, lãi thì không nhớ. Gần đây do kinh tế khó khăn nên có chậm trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng 03 tháng. Trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng P Đông, ông bà đề nghị Ngân hàng cho trả dần tiền gốc hàng tháng như trước đây, còn tiền lãi xin được miễn giảm.

3. Ý kiến trình bày của Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Văn Q và bà Lê Thị B xác nhận và trình bày: Năm 2022, vợ chồng ông Q, bà B có nhờ vợ chồng ông Tạ Văn Th, bà Lê Thị M (bà B là em bà M) làm thủ tục vay vốn Ngân hàng P Đông để làm ăn. Khi làm thủ tục vay vốn, ông Q, bà B đã làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Th, bà M thửa đất số 14 tờ bản đồ 10 diện tích 150m² tại xã Thạch Xá, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội để thế chấp cho Ngân hàng P Đông. Người ký Hợp đồng tín dụng là ông Th, bà M, số tiền vay được chuyển lại cho ông Q, bà B sử dụng. Do làm ăn thua lỗ nên ông Q, bà B không thanh toán được đầy đủ gốc, lãi cho Ngân hàng 03 tháng. Hiện nay trên thửa đất số 14 có vợ chồng ông bà cùng các con là Nguyễn Tuấn N, sinh năm 1999 và Nguyễn Thị Trà M, sinh năm 2009 đang sinh sống. Toàn bộ các tài sản trên đất là do vợ chồng ông bà làm, các con không có đóng góp gì. Ông bà cũng không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng và thế chấp đất.

Nay Ngân hàng P Đông khởi kiện yêu cầu ông Tạ Văn Th, bà Lê Thị M trả nợ và yêu cầu phát mại tài sản thế chấp nếu ông Th, bà M không trả được nợ, vợ chồng ông bà mong muốn được trả dần tiền gốc, còn tiền lãi thì xin miễn vì hoàn cảnh kinh tế gia đình hiện tại rất khó khăn.

3.2. Anh Nguyễn Tuấn N: Anh N đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng không tham gia tố tụng, không trình bày ý kiến.

3. Ý kiến trình bày của các đương sự tại phiên tòa:

3.1. Người đại diện của nguyên đơn là Ngân hàng P Đông trình bày: Ngân hàng P Đông vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

- Yêu cầu bị đơn là ông Th, bà M phải thanh toán số tiền còn nợ cho Ngân hàng tính đến ngày 12-5-2025 với tổng số tiền: **3.055.755.169** đồng; Trong đó: Nợ tiền gốc **2.797.767.957** đồng, nợ lãi trong hạn trên nợ gốc **252.561.630** đồng và nợ lãi quá hạn trên nợ gốc **5.425.582** đồng. Kể từ ngày 13-5-2025, ông Th, bà M phải

tiếp tục chịu lãi suất theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đối với số tiền còn nợ chưa trả Ngân hàng theo quy định.

- Trường hợp các bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ thì Ngân hàng P Đông có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền thực hiện việc kê biên, phát mại tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng P Đông theo thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 29-03-2022.

3.2. Bị đơn là ông Tạ Văn Th, bà Lê Thị M: Điều vắng mặt tại phiên tòa nên không có ý kiến trình bày.

3.3 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tuấn N: Vắng mặt tại phiên tòa nên không có ý kiến trình bày.

3.3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q, bà Lê Thị B do người đại diện theo ủy quyền là bà Vũ Thị Thu P và bà Đinh Cẩm T trình bày: Không có ý kiến gì về việc ký kết các Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng P Đông và vợ chồng ông Th, bà M. Hiện cả gia đình ông Q, bà B đang sinh sống và chỉ có chỗ ở duy nhất tại Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 10, diện tích 150m² tại xã Thạch Xá, huyện Thạch Thất, Hà Nội; gia đình có con chưa thành niên sống phụ thuộc nếu phải xử lý tài sản thế chấp thì hoàn cảnh kinh tế gia đình rất khó khăn, không có chỗ ở nào khác. Đề nghị Ngân hàng P Đông tạo điều kiện cho ông Th, bà M được trả dần nợ gốc, miễn tiền nợ lãi.

4. Đại diện Viện kiểm sát huyện Thạch Thất ý kiến tại phiên tòa:

4.1. Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

4.2. Về việc giải quyết vụ án:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng P Đông, đề nghị buộc ông Tạ Văn Th, bà Lê Thị M trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày 12-5-2025 với tổng số tiền: 3.055.755.169 đồng; Trong đó: Nợ tiền gốc 2.797.767.957 đồng, nợ lãi trong hạn trên nợ gốc 252.561.630 đồng và nợ lãi quá hạn trên nợ gốc 5.425.582 đồng. Kể từ ngày 13-5-2025, ông Th, bà M phải tiếp tục chịu lãi suất theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đối với số tiền còn nợ chưa trả Ngân hàng theo quy định.

- Trường hợp ông Th, bà M không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 10, diện tích 150 m² tại xã Thạch Xá, huyện Thạch Thất, Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử*

dụng đất số T 660976 ngày 12-9-2002) theo thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 29-3-2022 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng P Đông và bên thế chấp là ông Tạ Văn Th, bà Lê Thị M.

- Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch tương ứng với nghĩa vụ phải thanh toán theo quy định pháp luật. Hoàn trả tạm ứng án phí cho Ngân hàng P Đông.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nhận định về tố tụng.

[1.1] Quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp hợp đồng tín dụng, bên vay là cá nhân không có đăng ký kinh doanh, mục đích vay tín dụng để thanh toán tiền mua bất động sản và tiêu dùng nên việc thụ lý, giải quyết của Tòa án là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Các đương sự trong vụ án là Bị đơn ông Tạ Văn Th, bà Lê Thị M, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tuấn N và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên toà lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

[2] Nhận định về nội dung vụ án.

[2.1] Xét về quan hệ tín dụng:

[2.1.1] Người đại diện của Ngân hàng P Đông và ông Tạ Văn Th, bà Lê Thị M đã thống nhất xác nhận toàn bộ về các thỏa thuận tín dụng đã ký kết theo Hợp đồng tín dụng số 0008/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 25-3-2022, Khế ước nhận nợ số 0008.01/2022/KUNN-OCB-CN ngày 26-3-2022, Hợp đồng tín dụng số 0073/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 23-10-2023, Khế ước nhận nợ số 0073.01/2023/KUNN-OCB-CN ngày 23-10-2023. Thực hiện thỏa thuận tín dụng, bên vay là ông Th, bà M đã được Ngân hàng P Đông giải ngân cho vay tổng số tiền 3.106.000.000 đồng; ông Th, bà M đã trả cho Ngân hàng tổng số tiền là: 910.140.494 đồng. Trong đó trả nợ gốc là 296.461.969 đồng, trả nợ lãi là 613.678.525 đồng.

[2.1.2] Xét tính pháp lý của các thỏa thuận tín dụng được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, có hình thức và nội dung phù hợp quy định của Bộ luật dân sự năm 2015, Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và các quy định của Ngân hàng Nhà nước nên có hiệu lực pháp luật, các bên tham gia giao kết phải tuân thủ thực

hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng thỏa thuận đã ký kết. Theo đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng P Đông về quan hệ tín dụng được chấp nhận, buộc ông Th, bà M phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày 12-5-2025 với tổng số tiền: 3.055.755.169 đồng; Trong đó: Nợ tiền gốc 2.797.767.957 đồng, nợ lãi trong hạn trên nợ gốc 252.561.630 đồng và nợ lãi quá hạn trên nợ gốc 5.425.582 đồng (*Tiền lãi được tính theo các Quyết định điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng P Đông*).

[2.1.3] Kể từ ngày 14-5-2025 cho đến khi thi hành án xong, ông Th, bà M còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng.

[2.2] Xét về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm tín dụng:

[2.2.1] Biện pháp bảo đảm tiền vay được quy định trong Hợp đồng tín dụng nêu trên; nội dung chi tiết được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 20-03-2022 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng và bên thế chấp là ông Tạ Văn Th, bà Lê Thị M. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại **Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 10, diện tích 150m²** tại xã Thạch Xá huyện Thạch Thất, Hà Nội (*được UBND huyện Thạch Thất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 660796 cấp ngày 12-9-2002, đứng tên Hộ ông Nguyễn Văn Q. Ngày 28/03/2022, văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - chi nhánh huyện Thạch Thất xác nhận chuyển nhượng cho ông Tạ Văn Th và bà Lê Thị M theo hồ sơ số 000634.CN.001*). Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 29-3-2022 được công chứng ngày 29-3-2022 tại Văn phòng công chứng Thanh Xuân (Hà Nội); đăng ký thế chấp ngày 29-03-2022 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh huyện Thạch Thất.

[2.2.2] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 29-3-2022 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng P Đông và bên thế chấp là ông Tạ Văn Th, bà Lê Thị M có nội dung và hình thức phù hợp quy định tại Điều 298, 335, 342 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19-3-2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Theo đó thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên có hiệu lực pháp luật để thi hành; Yêu cầu của nguyên đơn được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bên vay là ông Th, bà M không thực hiện được nghĩa vụ tín dụng là có căn cứ, được chấp nhận. Trường hợp ông Th, bà M không trả nợ hoặc trả không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng thì Ngân hàng P Đông có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 29-3-2022 là Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất

tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 10, mục đích đất ở, thời hạn sử dụng: lâu dài, địa chỉ tại cụm 7, xã Thạch Xá, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

[2.2.3] Phạm vi bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký kết ngày 29-3-2022 là nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0008 ngày 25-3-2022, Khế ước nhận nợ số 0008.01 ngày 26-3-2022, Hợp đồng tín dụng số 0073 ngày 23-10-2023, Khế ước nhận nợ số 0073.01 ngày 23-10-2023. Trường hợp xử lý phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ mà không đủ trả nợ thì ông Th, bà M phải có trách nhiệm thanh toán số nợ còn lại cho Ngân hàng P Đông cho đến khi trả xong nợ.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Ông Th, bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 93.115.000đồng. Hoàn trả Ngân hàng P Đông số tiền 45.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thất tại phiên tòa về nội dung vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 81, 117, 280, 293, 295, 296, 298, 317, 318, 319, 385, 398 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ các Điều 90, 91, 95 và khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ khoản 1 Điều 8, Điều 22 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần P Đông: Buộc ông Th, bà M phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày 12-5-2025 với tổng số tiền: 3.055.755.169 đồng; Trong đó: Nợ tiền gốc 2.797.767.957 đồng, nợ lãi trong hạn trên nợ gốc 252.561.630 đồng và nợ lãi quá hạn trên nợ gốc 5.425.582 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 0008/2022/HĐTD-OCB-

CN ngày 25-3-2022, Khế ước nhận nợ - Khách hàng cá nhân số 0008.01/2022/KUNN-OCB-CN ngày 26-3-2022, Hợp đồng tín dụng số 0073/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 23-10-2023, Khế ước nhận nợ -KHCCN số 0073.01/2023/KUNN-OCB-CN ngày 23-10-2023.

2. Kể từ sau ngày 13-5-2025 cho đến khi thi hành án xong, ông Tạ Văn Th, bà Lê Thị M còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng Thương mại cổ phần P Đông.

3. Trường hợp ông Tạ Văn Th, bà Lê Thị M không trả nợ hoặc trả không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng thì Ngân hàng Thương mại cổ phần P Đông có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc **Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 10, diện tích 150m²** tại cụm 7, xã Thạch Xá, huyện Thạch Thất, Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 660796 cấp ngày 12-9-2002, đứng tên Hộ ông Nguyễn Văn Sang. Ngày 28/03/2022, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - chi nhánh huyện Thạch Thất xác nhận chuyển nhượng cho ông Tạ Văn Th và bà Lê Thị M theo hồ sơ số 000634.CN.001*), theo thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 29-3-2022 được công chứng ngày 29-3-2022 tại Văn phòng công chứng Thanh Xuân (Hà Nội); đăng ký thế chấp ngày 29-03-2022 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh huyện Thạch Thất.

5. Khi xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ thì những người đang chiếm giữ, sử dụng tài sản thế chấp trên phải có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp theo yêu cầu của cơ quan thi hành án có thẩm quyền để xử lý tài sản thế chấp theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

6. Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp theo thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký kết ngày 29-3-2022 là nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0008/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 25-3-2022, Khế ước nhận nợ -Khách hàng cá nhân số 0008.01/2022/KUNN-OCB-CN ngày 26-3-2022, Hợp đồng tín dụng số 0073/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 23-10-2023, Khế ước nhận nợ -KHCCN số 0073.01/2023/KUNN-OCB-CN ngày 23-10-2023. Trường hợp xử lý phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ mà không đủ trả nợ thì ông Tạ Văn Th, bà Lê Thị M phải có trách nhiệm thanh toán số nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P Đông cho đến khi trả xong nợ.

7. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Tạ Văn Th, bà Lê Thị M phải nộp 93.115.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng Thương mại cổ phần P Đông số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 45.000.000 đồng (*Theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0018204 ngày 28-10-2024 của Chi cục Thi hành án huyện Thạch Thất*).

8. 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

9. Án xử công khai sơ thẩm, Nguyên đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa 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 tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được thông đạt bản án hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân TP. Hà Nội;
- VKSND huyện Thạch Thất (02 bản);
- Chi cục THADS huyện Thạch Thất;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

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

Nguyễn Tiến Trường