

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN Q
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 02/2019/DS-ST

Ngày 29 - 3 - 2019

Vv: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Q – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Kiều Văn Thành.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Nho Bản và bà Nguyễn Thị Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền Lê – Thư lý Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Q tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Thủy Tiên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 / 3 / 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Q, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số: 61 /2018/TLST-DS ngày 20/ 12 / 2018 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02 /2019/QĐXX-STDS ngày 25/ 02 / 2019 và quyết định hoãn phiên tòa số: 04/2019/QĐST-DS ngày 14/ 3/ 2019. Giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đại D.

Trụ sở chính: 199 Nguyễn Lương B, phường Tân B, Thành phố Hải Dương, Tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Thanh S- Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Trung D - Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc. (Theo văn bản quyền số 190/2017/UQ – NĐDPL ngày 07/4/2017).

Đại diện theo ủy quyền thứ 2: Bà Lê Thị Thanh H - Chức vụ: Phó Giám đốc phòng giao dịch Bạch Mai- Theo giấy ủy quyền số 313/2018/UQ-OCEANBANK05.02. ngày 29/5/2018. Có mặt.

Bị đơn: 1- Ông Đỗ Chiến Th, sinh năm 1985.

2- Bà Lý Thị Thu H, sinh năm 1988 (vợ ông Th).

Địa chỉ: Xóm 4, thôn Long Ph, xã Hòa Th, huyện Q, Thành phố Hà Nội. Ông Th và bà H vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ngày 22/6/2018 của ngân hàng TNHHMTV Đại D và tại bản tự khai, lời khai tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMTNHH Một thành viên Đại D Chi nhánh Hà Nội - PGD Bạch Mai có cho ông Đỗ Chiến Th và bà Lý Thị Thu H vay theo Hợp đồng cho vay số 0048/2017-HĐCV/OCEANBANK.PGDBACHMAI ngày 19/9/2017 với nội dung: Số tiền vay: 490.000.000 VNĐ (Bốn trăm chín mươi triệu đồng chẵn./.); Thời gian vay: 120 tháng; Mục đích vay: Mua đất tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 36 có địa chỉ tại Đội 1, Thôn Đông Thượng, xã Đông Y, huyện Q, thành phố Hà Nội. Lãi suất: Ưu đãi 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân: 7.5%/năm. Từ tháng thứ 13 trở đi lãi suất cho vay bằng lãi suất tiết kiệm thường kỳ hạn 12 tháng VND trả lãi cuối kỳ do Oceanbank công bố tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 3.5 %/năm. Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Trả gốc và lãi: Trả nợ gốc: Gốc trả đều hàng tháng. Trả nợ lãi: Lãi trả hàng tháng theo dư nợ thực tế

- Tài sản đảm bảo cho khoản vay: Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng: 2453.2017/HĐTC, quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/9/2017 tại văn phòng công chứng Tràng An, Thành phố Hà Nội, ông Đỗ Chiến Th và bà Lý Thị Thu H đã tự nguyện dùng tài sản của mình để bảo đảm cho khoản vay của mình tại ngân hàng, tài sản bảo đảm là:

Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 36 có địa chỉ tại: Đội 1, thôn Đông Thượng, xã Đông Y, huyện Q, 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 BK 804886 do UBND huyện Q cấp ngày 14/11/2014 cho Bà Nguyễn Thị Ng. Ngày 14/9/2017 chuyển nhượng cho Ông Đỗ Chiến Th và Bà Lý Thị Thu H, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Q ngày 15/9/2017

- Quá trình thực hiện hợp đồng: Ngân hàng đã giải ngân toàn bộ tiền vay cho ông Th, bà H là 490.000.000 VNĐ (Bốn trăm chín mươi triệu đồng) Theo Giấy nhận nợ số 01.0048/2017-GNN/OCEANBANK.PGDBACHMAI ngày 19/09/2017

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, do ông Đỗ Chiến Th và bà Lý Thị Thu H không thanh toán bất kỳ kỳ thanh toán nào đối với ngân hàng nên khoản vay trên đã bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 29/9/2017.

Tạm tính đến ngày 28/3/2019, ông Đỗ Chiến Th và bà Lý Thị Thu H còn nợ OceanBank số tiền là: 547.617.336 đồng, trong đó:

+ Nợ gốc: 490,000,000 đồng (*Bằng chữ: Bốn trăm chín mươi triệu đồng*)

+ Nợ lãi trong hạn: 51.954.264 đồng;

+ Lãi quá hạn: 5.663.072 đồng

Mặc dù ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở và tạo điều kiện để ông Đỗ Chiến Th và bà Lý Thị Thu H khắc phục khó khăn, thu xếp thanh toán nợ cho OceanBank nhưng ông Đỗ Chiến Th và bà Lý Thị Thu H đều không thực hiện.

Nay để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Ngân hàng TM TNHH MTV Đại D yêu cầu Tòa án:

1- Buộc bị đơn là ông Đỗ Chiến Th và bà Lý Thị Thu H thanh toán cho Ngân hàng TMTNHH một thành viên Đại Dương theo theo Hợp đồng cho vay số 0048/2017-HĐCV/OCEANBANK.PGDBACHMAI ngày 19/9/2017 số tiền tạm tính đến ngày 28/3/2019 là: 547.617.336 đồng, trong đó: Nợ gốc: 490,000,000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 51.954.264 đồng và Lãi quá hạn: 5.663.072 đồng.

Kể từ ngày 29/3/2019 ông Đỗ Chiến Th và bà Lý Thị Thu H tiếp tục phải chịu lãi theo Hợp đồng cho vay số 0048/2017 -HĐCV/OCEANBANK.PGDBACHMAI ngày 19/9/2017 trên số dư nợ gốc chưa thanh toán cho đến ngày ông Th và bà H thanh toán được toàn bộ khoản vay.

2. Trường hợp ông Đỗ Chiến Th và bà Lý Thị Thu H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Quý Tòa tuyên cho Ngân hàng TMTNHH một thành viên Đại D được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay là: Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 74, tờ bản đồ số: 36 có địa chỉ tại: Đội 1, thôn Đông Thượng, xã Đông Y, huyện Q, 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: BK 804886 do UBND huyện Quốc Oai cấp ngày 14/11/2014 cho Bà Nguyễn Thị Ng. Ngày 14/9/2017 chuyển nhượng cho Ông Đỗ Chiến Th và Bà Lý Thị Thu H. Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng: 2453.2017/HĐTC, quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/9/2017.

3. Trường hợp số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ trả nợ và các chi phí phát sinh khác (nếu có), ông Đỗ Chiến Th và bà Lý Thị Thu H vẫn nhận nợ số tiền còn thiếu và tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho OceanBank cho đến khi thanh toán hết khoản nợ

Về án phí: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí theo quy định của pháp luật.

Bị đơn là anh Đỗ Chiến Th trình bày:

Vợ ông Th và bà Lý Thị Thu H đã được thông báo về lịch làm việc nhưng do bà H bận công tác và bận con cái nên không ra Tòa án làm việc được nên ông Th đại diện đến làm việc tại Tòa án.

Ngày 19/9/2017 ông Th và bà H có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TNHH MTV Đại D- chi nhánh Hà Nội, phòng giao dịch Bạch Mai để vay số tiền 490.000.000 đồng. mục đích để mua đất ở tại thửa đất số: 74, tờ bản đồ số: 36 có địa chỉ tại: Đội 1, thôn Đông Thượng, xã Đông Y, huyện Q, Thành phố Hà Nội; thời hạn

vay là 10 năm; lãi suất tại thời điểm vay là 7,5%/năm. Sau đó ông Thắng và bà Hà thế chấp luôn mảnh đất trên cho Ngân hàng Đại Dương ngày 15/9/2017.

Ngày 19/9/2017 Ngân hàng Đại D đã giải ngân cho ông Th và bà H theo Giấy nhận nợ số: 01.0048/2017-GNN/OCEANBANK.PGDBACHMAI ngày 19/9/2017, OceanBank số tiền là 490.000.000 đồng (Bốn trăm chín mươi triệu đồng chẵn./.).

Sau khi nhận tiền do làm ăn kinh tế khó khăn nên chưa trả được gốc và lãi cho Ngân hàng Đại D.

Như ngân hàng trình bày tính đến ngày 18/6/2018 vợ chồng ông Th, bà H còn nợ của Ngân hàng Đại D là: 516,779,601 đồng; trong đó: Nợ gốc: 490,000,000 đồng; Nợ lãi trong hạn, quá hạn: 26.779.601 đồng

Nay ngân hàng khởi kiện đòi nợ vợ chồng ông Th, bà H trả nợ số gốc và lãi trên và trong trường hợp không trả được nợ thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Hiện do ông Th và bà H không có khả năng trả nên không thể trả ngay nợ cho ngân hàng nên đề nghị ngân hàng cho chúng ông Th và bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nếu ngân hàng không đồng ý cho ông Th và bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông Th và bà H sẽ đồng ý giao tài sản bảo đảm cho ngân hàng bán tài sản với điều kiện ngân hàng phải xóa nợ cho vợ chồng ông Th. Ông Th và bà H không đồng ý chịu nợ tiếp tục nếu trong trường hợp bán tài sản bảo đảm không đủ thanh toán nợ vay

Nếu ngân hàng không đồng ý thì đề nghị Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật

Về án phí: Đề nghị giải quyết theo pháp luật

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu: Về tố tụng đại diện viện kiểm sát thấy ra sau khi thụ lý hồ sơ vụ án Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã tiến hành các bước tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng. Tại phiên tòa Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đã chấp hành các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Tại phiên tòa đại diện cho nguyên đơn có mặt, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Thẩm phán, Thư ký đã tổng đạt hợp lệ các văn bản cho các đương sự;

Về nội dung: Nguyên đơn yêu cầu là có cơ sở chấp nhận. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải trả gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn như yêu cầu; và lãi phát sinh từ ngày 29/3/2019 theo hợp đồng tín dụng đối với số nợ gốc chưa thanh toán. Trong trường hợp không trả được nợ thì chấp nhận yêu cầu cho xử lý tài sản thế chấp; Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật; các đương sự có quyền kháng cáo theo pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai thụ lý quan hệ Tranh chấp phát sinh về hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; Về thẩm quyền theo lãnh thổ Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội thụ lý giải quyết nơi bị đơn có nơi cư trú tại xã Hòa Th, huyện Q, Thành phố Hà Nội

là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Sau khi thụ lý vụ án Tòa đã tổng đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án, các văn bản tố tụng cho nguyên đơn, bị đơn; tiến hành thu thập chứng cứ, thông báo mở phiên họp, công khai chứng cứ và hoà giải đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đại diện cho nguyên đơn có mặt, bị đơn đã được triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, thuộc trường hợp quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vắng mặt những người trên là có căn cứ.

[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xét yêu cầu về khoản nợ gốc là 490.000.000 đồng (bốn trăm chín mươi triệu đồng) mà nguyên đơn yêu cầu đòi với bị đơn thì thấy:

Ngày 19/9/2017, Ngân hàng TNHH Một Thành viên Đại D và ông Đỗ Chiến Th và bà Lý Thị Thu H đã ký Hợp đồng cho vay số: 01.0048/2017-HĐCV/OCEANBANK.PGDBACHMAI, OceanBank số tiền là 490.000.000 đồng (Bốn trăm chín mươi triệu đồng).

Ngày 19 /9/2017, ông Th và bà H đã ký Khế ước nhận nợ số: 01.0048/2017-HĐCV/OCEANBANK.PGDBACHMAI với số tiền vay: 490.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm chín mươi triệu đồng);

Thời hạn vay là 120 tháng; Mục đích mua đất; Lãi suất ưu đãi 12 tháng đầu kể từ thời điểm giải ngân là 7.5%/năm; lãi quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Xét Hợp đồng tín dụng số: 01.0048/2017 - HĐCV /OCEANBANK.PGDBACHMAI ngày 19/9/2017, OceanBank cho vay số tiền là 490.000.000 đồng (Bốn trăm chín mươi triệu đồng chẵn) và Giấy nhận nợ số: 01.0048/2017-GNN/OCEANBANK.PGDBACHMAI ngày 19/9/2017 giữa ngân hàng ông Đỗ Chiến Th và bà Lý Thị Thu H là hợp đồng tín dụng được các bên tự nguyện thoả thuận ký kết theo hình thức, nội dung phù hợp với quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Đỗ Chiến Th và bà Lý Thị Thu H đã vi phạm về thời gian trả nợ gốc theo thoả thuận tại Điều 1 và Điều 3 Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ. Quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa đại diện cho bị đơn ông Đỗ Chiến Th thừa nhận còn nợ gốc là 490.000.000 đồng như nguyên đơn yêu cầu là đúng, không có tranh chấp về nợ gốc. Do đó yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Buộc Đỗ Chiến Th và bà Lý Thị Thu H phải trả Ngân hàng TNHH MTV Đại D số nợ gốc tạm tính đến ngày 28/3/2019 là: 490.000.000 đồng (bốn trăm chín mươi triệu đồng).

- Xét về khoản nợ lãi mà nguyên đơn yêu cầu tạm tính đến ngày 28/ 3 /2019, gồm: Nợ lãi trong hạn: 51.954.264 đồng và Lãi quá hạn: 5.663.072 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy các đương sự tự nguyện thỏa thuận về lãi suất được quy định tại Điều 2 và Điều 3 của Hợp đồng tín dụng số: 01.0048/2017-HĐCV/OCEANBANK.PGDBACHMAI ngày 19/9/2017 số tiền là 490.000.000 đồng (Bốn trăm chín mươi triệu đồng chẵn) và Giấy nhận nợ số: 01.0048/2017-GNN/OCEANBANK.PGDBACHMAI ngày 19/9/2017 giữa ngân hàng ông Đỗ Chiến Th và bà Lý Thị Thu H là phù hợp với quy định của pháp luật. Tại phiên hòa giải bị đơn thừa nhận còn nợ lãi như nguyên đơn yêu cầu là đúng, không có tranh chấp cách tính lãi suất và phù hợp với khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu về lãi trong hạn và lãi quá hạn của nguyên đơn. Buộc ông Đỗ Chiến Th và bà Lý Thị Thu H phải trả Ngân hàng TM TNHH MTV Đại D số nợ lãi trong hạn: 51.954.264 đồng và Lãi quá hạn: 5.663.072 đồng.

Tổng cả gốc và lãi ông Đỗ Chiến Th và bà Lý Thị Thu H phải trả Ngân hàng TNHH MTV Đại D tạm tính đến ngày 28/3/2019 là: 547.617.336 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 490,000,000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 51.954.264 đồng và Lãi quá hạn: 5.663.072 đồng.

Xét yêu cầu tiếp tục phải chịu lãi của nguyên đơn đối với bị đơn kể từ ngày 29 /3/2019 trên số dư nợ gốc theo lãi suất quá hạn theo thỏa thuận ghi trong Hợp đồng số:01.0048/2017-HĐCV/OCEANBANK.PGDBACHMAI ngày 19/9/2017 số tiền là 490.000.000 đồng (Bốn trăm chín mươi triệu đồng chẵn) và Giấy nhận nợ số: 01.0048/2017-HĐCV/OCEANBANK.PGDBACHMAI ngày 19/9/2017 giữa ngân hàng ông Đỗ Chiến Th và bà Lý Thị Thu H cho đến khi trả hết nợ. Xét yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với sự tự nguyện của các đương sự ghi trong hợp đồng tín dụng và các quy định của pháp luật dân sự. Do đó chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Buộc ông Đỗ Chiến Th và bà Lý Thị Thu H tiếp tục phải chịu lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ cho đến khi trả hết số nợ gốc.. (Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận điều chỉnh về lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay).

[3] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nguyên đơn thì thấy: Để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số: 01.0048/2017-GNN/OCEANBANK.PGDBACHMAI ngày 19/09/2017, OceanBank số tiền là 490.000.000 đồng (Bốn trăm chín mươi triệu đồng chẵn) và Giấy nhận nợ số: 01.0048/2017-GNN/OCEANBANK.PGDBACHMAI ngày 19/09/2017 giữa ngân hàng ông Đỗ Chiến Th và bà Lý Thị Thu H.

Ngày 15 /9/2017 Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương và ông Đỗ Chiến Th và bà Lý Thị Thu H có ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng: 2453.2017/HĐTC, quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản là: Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 74, tờ bản đồ số: 36 có địa chỉ tại: Đội 1, thôn Đông Thượng, xã Đông Y, huyện Q, 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: BK 804886 do UBND huyện Q cấp ngày 14/11/2014 cho Bà Nguyễn Thị Ng.

Ngày 14/9/2017 chuyển nhượng cho ông Đỗ Chiến Th và Bà Lý Thị Thu H tại Văn phòng công chứng Tràng An, Thành phố Hà Nội.

Tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 có quy định về “ Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất” có quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 như sau: “ *Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng và chứng thực*”

Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15.5.2014 về thi hành Luật Đất đai có quy định tại Điều 81 như sau: “*Trình tự, thủ tục đăng ký thế chấp, xóa thế chấp bằng quyền sử dụng đất và xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp để thu hồi nợ*” T điểm a khoản 2 Điều 81 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15.5.2014 của Chính phủ có quy định: “ *Quyền sử dụng đất đã thế chấp, đã bảo lãnh được xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh. Trường hợp không xử lý được theo thỏa thuận thì bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thế chấp, đã được bảo lãnh cho người khác để thu hồi nợ hoặc yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền bán đấu giá quyền sử dụng đất mà không cần có sự đồng ý của bên thế chấp, bên bảo lãnh hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật*”;

Từ những điều luật đã viện dẫn trên, Hội đồng xét xử thấy: Khi tiến hành đưa tài sản vào thế chấp cho khoản vay, các chủ thể của Hợp đồng thế chấp là ông Đỗ Chiến Th và bà Lý Thị Thu H đã tiến hành các thủ tục tại Phòng công chứng Tràng An, Thành phố Hà Nội, theo Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng: 2453.2017/HĐTC, quyển số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/09/2017. ; đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hà Nội- Chi nhánh huyện Quốc Oai ngày 15/9/2017. Do đó, hợp đồng thế chấp tài sản trên phát sinh hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp ông Th và bà H không trả được nợ thì Ngân hàng TNHH MTV Đại D có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên xử lý tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ.

[4]Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội. Buộc bị đơn phải nộp án phí theo giá ngạch là: 25.904.693 đồng, làm tròn là 25.904.000 đồng.

Nguyên đơn không phải chịu án phí. Trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí.

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điểm a, khoản 1, Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điểm b, khoản 2 Điều 227; Điều 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 317, 318, 319, 320,321,322,333 và Điều 327 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Áp dụng a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15.5.2014.

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

Xử:

1.Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đại D đối với ông Đỗ Chiến Th và bà Lý Thị Thu H.

Buộc ông Đỗ Chiến Th và bà Lý Thị Thu H phải trả nợ Ngân hàng thương mại Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đại D tổng số nợ theo hợp đồng cho vay số: 01.0048/2017-HĐCV/OCEANBANK.PGDBACHMAI ngày 19/9/2017 và Giấy nhận nợ số: 01.0048/2017-GNN/OCEANBANK.PGDBACHMAI ngày 19/9/2017, tạm tính đến ngày 28/3/2019 là: 547.617.336 đồng (năm trăm bốn mươi bảy triệu sáu trăm mười bảy nghìn ba trăm ba mươi sáu đồng).

Trong đó:

+Nợ gốc: 490,000,000 đồng (bốn trăm chín mươi triệu đồng)

+Nợ lãi trong hạn: 51.954.264 đồng (năm mươi một triệu chín trăm năm mươi bốn nghìn hai trăm sáu bốn đồng);

+ Lãi quá hạn: 5.663.072 đồng (năm triệu sáu trăm sáu mươi ba nghìn không trăm bảy mươi hai đồng).

Kể từ ngày 29/3/2019 ông Đỗ Chiến Th và bà Lý Thị Thu H còn phải tiếp tục chịu khoản lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho vay số: 01.0048/2017-HĐCV/OCEANBANK.PGDBACHMAI ngày 19/9/2017 và Giấy nhận nợ số: 01.0048/2017- GNN/OCEANBANK.PGDBACHMAI ngày 19/9/2017 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. (Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận điều chỉnh về lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay).

2-Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp ông Đỗ Chiến Th và bà Lý Thị Thu H không trả nợ, hoặc trả không đủ số tiền nợ đã nêu trên thì Ngân hàng thương mại Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đại D có quyền yêu Chi cục thi hành án dân sự huyện Q xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ, cụ thể:

Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 74, tờ bản đồ số: 36 có địa chỉ tại: Đội 1, thôn Đông Thượng, xã Đông Y, huyện Q, 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: BK 804886 do UBND huyện Q cấp ngày 14/11/2014

cho Bà Nguyễn Thị Ng. Ngày 14/9/2017 chuyển nhượng cho Ông Đỗ Chiến Th và Bà Lý Thị Thu H. Đăng ký thế chấp ngày 15/9/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hà Nội- Chi nhánh huyện Quốc Oai; Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng: 2453.2017/HĐTC, quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/09/2017 tại Văn phòng công chứng Tràng An, Thành phố Hà Nội.

3. Về án phí: Ông Đỗ Chiến Th và bà Lý Thị Thu H phải chịu toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm theo giá ngạch là: 25.904.000 đồng (*hai mươi lăm triệu chín trăm linh bốn nghìn đồng*).

Trả lại Ngân hàng thương mại Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đại D số tiền tạm ứng án phí là: 12.300.000 đồng (*mười hai triệu ba trăm nghìn đồng*),theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0010618 ngày 14 /12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Quốc Oai.

4- Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại nơi cư trú, trụ sở Ủy ban nhân dân xã (thị trấn).

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

Nơi nhân:

- TAND TP. Hà Nội;
- VKS huyện Q;
- Chi cục THADS huyện Q
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

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

Kiều Văn Thành