

Bản án số: 02/2020/KDTM-ST

Ngày: 26/8/2020.

“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẨM GIÀNG - HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Đào

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quang Miên.

Ông Hoàng Hồng Hà.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Dũng - Thư ký Toà án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng tham gia phiên tòa: Bà Tống Thị Ngọc Ánh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2020, tại Trụ sở, Toà án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương mở phiên tòa xét xử công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 03/2020/ST-KDTM ngày 05/6/2020 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2020/QĐXXST-KDTM ngày 05 tháng 8 năm 2020 giữa:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại TNHH Một thành viên Đại Dương (Oceanbank).

Địa chỉ số 199 Nguyễn Lương Bằng, phường Tân Bình, 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 của ông Đỗ Thanh S: Bà Vũ Thị Tuyết C, chức vụ: Giám đốc phòng khách hàng bán lẻ, chi nhánh Hải Dương. Ông Đỗ Ngọc Sơn – Giám đốc chi nhánh Hải Dương; Bà Nguyễn Thị L – Phó giám đốc Phòng khách hàng bán lẻ, chi nhánh Hải Dương.

Bà Chinh có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: Chị Đào Thị Hương S, sinh năm 1984.

Nơi cư trú: thôn Bình Phiên, xã Ngọc Liên, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

Anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1981.

Nơi cư trú: thôn Bình Phiên, xã Ngọc Liên, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

Anh P, chị S có mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị P, sinh năm 1958.

Nơi cư trú: thôn Bình Phiên, xã Ngọc Liên, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

Có mặt tại phiên tòa.

2. Anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1981.

3. Anh Nguyễn Văn H (tên gọi khác: Nguyễn Văn H), sinh năm 1984.

4. Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1986.

Đều cư trú: thôn Bình Phiên, xã Ngọc Liên, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

Anh P, M, anh H có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, biên bản hòa giải nguyên đơn ngân hàng Oceanbank trình bày: Ngày 10/5/2019, Ngân hàng Thương mại trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đại Dương có ký kết hợp đồng cho vay số 0146/2019-HĐCV-OCEANBANK.CNHAIDUONG với anh Nguyễn Văn P và chị Đào Thị Hương S. Theo hợp đồng cho vay trên thì Ngân hàng cho Anh P, chị S vay với số tiền 2.800.000.000đ (hai tỷ tám trăm triệu đồng); thời hạn vay là 12 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng; mục đích vay; bổ sung vốn lưu động kinh doanh mua bán và sơ chế gỗ; lãi suất vay: Lãi suất trong hạn 8%/năm được áp dụng tối đa 09 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất từ ngày 10/2/2020 đến ngày 25/04/2020 là 10,3%/năm; Lãi suất từ ngày 26/4/2020: 9,75%/năm. Lãi suất áp dụng với dư nợ gốc quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Phạt chậm trả lãi: bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Để đảm bảo cho khoản tiền vay, vợ chồng Anh P chị S và vợ chồng ông Thành, bà Phấn đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ngân hàng theo 02 hợp đồng thế chấp bất động sản: Thứ nhất là hợp đồng thế chấp bất động sản số 0146/2019-HĐTC/OCEANBANK.CNHAIDUONG ngày 10/5/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng huyện Cẩm Giàng và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, phòng Tài nguyên môi trường huyện Cẩm Giàng. Cụ thể tài sản bảo đảm: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 218 tờ bản đồ số 37 diện tích 406,7m², địa chỉ tại thôn

Bình Phiên, xã Ngọc Liên, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương. Thửa đất được UBND huyện Cẩm Giàng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ627360 ngày 10/4/2019 cho anh Nguyễn Văn P.

Thứ hai là hợp đồng thế chấp bất động sản số 0707/2017-HĐTC/OCEANBANK.CNHAIDUONG ngày 13/11/2017 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0707/2017-HĐTC/OCEANBANK.CNHAIDUONG ngày 10/5/2019 và được công chứng tại Văn phòng công chứng huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương vào ngày 13/11/2017 và ngày 10/5/2019, đồng thời được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, phòng tài nguyên môi trường huyện Cẩm Giàng. Cụ thể tài sản bảo đảm: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 321 tờ bản đồ số 04 diện tích 338m², địa chỉ tại thôn Bình Phiên, xã Ngọc Liên, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương. Thửa đất được UBND huyện Cẩm Bình (nay là huyện Cẩm Giàng) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G285228 ngày 09/9/1995 cho ông Nguyễn Văn T và tài sản gắn liền với đất gồm: 01 nhà xây dựng cấp 04 diện tích khoảng 100m²; 01 nhà xây dựng mái bằng một tầng diện tích xây dựng khoảng 150m².

Kể từ ngày Anh P chị S nhận đủ khoản tiền vay vào ngày 10/5/2019, anh chị không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, đã vi phạm hợp đồng cho vay. Do vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hai yêu cầu.

+. Tuyên bố buộc anh Nguyễn Văn P và chị Đào Thị Hương S phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương theo Hợp đồng vay số 0146/2019 ngày 10/05/2019. Tính đến ngày 26/8/2020 nợ gốc và lãi phát sinh cho khoản vay trên là: **3.122.702.622đ** (trong đó: Nợ gốc: 2.800.000.000đ, lãi trong hạn: 217.956.159đ; lãi phạt chậm trả lãi: 799.340đ; lãi phạt trên tổng dư nợ gốc: 103.947.123đ), đồng thời yêu cầu Anh P, chị S phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả lãi theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay cho đến ngày thanh toán hết nợ cho Oceanbank.

+. Trường hợp anh chị P S không thanh toán được các khoản nợ, đề nghị Tòa án tuyên kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu của anh Nguyễn Văn P + chị Đào Thị Hương S; ông Nguyễn Văn T + bà Phạm Thị P theo 02 Hợp đồng thế chấp bất động sản đã ký kết để Ngân hàng thu hồi nợ.

Về chi phí tố tụng: Ngân hàng đã chi phí tố tụng là 10.000.000đ, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải bị đơn anh Nguyễn Văn P và chị Đào Thị Hương S trình bày: Anh chị thừa nhận toàn bộ

lời trình bày của bà Vũ Thị Tuyết C – là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Oceanbank về việc ký kết hợp đồng cho vay, 02 hợp đồng thế chấp bất động sản và quá trình thực hiện hợp đồng vay là chính xác. Ngày 10/5/2019 anh chị ký hợp đồng vay số tiền gốc là 2.800.000.000đ, cùng ngày anh chị đã nhận đủ số tiền trên, trong quá trình sử dụng vốn vay anh chị đã sử dụng đúng mục đích. Khi số nợ trên đến hạn phải thanh toán, ngân hàng đã nhiều lần có văn bản yêu cầu vợ chồng anh chị thanh toán nhưng do làm ăn kinh tế khó khăn nên anh chị chưa có điều kiện để trả toán với ngân hàng khoản nợ trên. Anh chị thừa nhận việc ký kết hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp là tự nguyện và chữ ký chữ viết trong hai hợp đồng trên là của anh chị. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu anh chị thanh toán số tiền gốc và lãi tính đến ngày 26/8/2020 là **3.122.702.622đ**. Anh chị hoàn toàn nhất trí, tuy nhiên anh chị đề nghị Ngân hàng cho anh chị trả dần và tạo điều kiện miễn một phần lãi suất do kinh tế khó khăn chung. Trường hợp anh chị không đủ khả năng thanh toán số tiền trên, anh chị nhất trí cho Ngân hàng làm thủ tục phát mại 02 tài sản thế chấp là bất động sản mà anh cũng như ông T bà P đã ký kết với Ngân hàng. Tại thời điểm này chủ sử dụng thửa đất số 321 là ông Nguyễn Văn T đã chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T không đồng ý phát mại tài sản thế chấp trên, anh chị không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Về chi phí tố tụng: Anh chị cũng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Phạm Thị P trình bày: Bà và ông Nguyễn Văn T có mối quan hệ là vợ chồng. Ngày 13/11/2017 ông bà có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng Oceanbank để đảm bảo cho anh Nguyễn Văn P và chị Đào Thị Hương S vay tiền. Đến ngày 10/5/2019 ông bà tiếp tục ký văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Nội dung của hai hợp đồng trên như thế nào bà không nắm được cụ thể, vợ chồng bà ký để đảm bảo cho Anh P chị S vay với số tiền bao nhiêu bà cũng không biết, bà cũng không được nhận bất kỳ khoản tiền nào từ anh chị P S. Bà thừa nhận tại thời điểm ký kết hợp đồng bà và ông T đều ký trên cơ sở tự nguyện, đồng thời chữ ký trong các văn bản trên là của ông bà. Tại thời điểm này chồng bà là ông Nguyễn Văn T đã chết, các con của ông bà gồm có anh Nguyễn Văn P, anh Nguyễn Văn H và anh Nguyễn Văn M. Bố mẹ đẻ của ông T đã chết từ lâu và chết trước ông T. Ông T chết không để lại di chúc nên ông bà chưa quyết định cụ thể như thế nào đối với thửa đất 321. Nay bà được Tòa án thông báo Ngân hàng khởi kiện buộc Anh P chị S phải trả ngân hàng số tiền vay gốc là 2.800.000.000đ và tiền lãi phát sinh,

trường hợp anh chị không thanh toán được nợ cho ngân hàng thì ngân hàng được quyền phát mại tài sản thế chấp trong đó có thửa đất của ông bà. Quan điểm của bà, đề nghị ngân hàng buộc vợ chồng Anh P chị S phải thanh toán hết số tiền nợ trên, bà không có nghĩa vụ phải thanh toán, trường hợp anh chị không thanh toán được nợ thì ngân hàng phát mại tài sản của Anh P, không được phát mại tài sản của ông bà, toàn bộ tài sản thế chấp gồm có đất và tài sản trên thửa đất số 321 tại thời điểm thế chấp đến nay không có sự thay đổi gì. Đây là chỗ ở duy nhất của bà. Bà mong muốn ngân hàng xem xét giảm lãi cho vợ chồng Anh P và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu không phát mại tài sản của bà.

+. Anh Nguyễn Văn H và anh Nguyễn Văn M thống nhất trình bày: Hai anh là con đẻ của ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị P. Thời điểm này ông T đã chết, những kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T gồm có bà Phấn và ba anh em, ngoài ra không có ai khác. Vào năm 2017 và 2019 bố mẹ các anh ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với ngân hàng cụ thể như thế nào các anh không nắm được. Các anh thừa nhận tài sản chung của bố mẹ gồm có thửa đất số 321 tờ bản đồ số 04 diện tích 338m² mà hiện nay bố mẹ anh đã thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo khoản tiền vay của vợ chồng anh chị P S. Các anh xác định anh chị P S vay nợ thì phải có trách nhiệm trả nợ, không liên quan đến gia đình anh. Nay bố anh đã chết, nhà đất này là chỗ ở duy nhất của mẹ anh nên các anh cùng quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau. Số tiền **3.122.702.622đ** anh chị P S phải trả cho ngân hàng, trường hợp vợ chồng anh chị không thanh toán được tiền cho Ngân hàng, các anh cũng không đồng ý phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà bố mẹ anh đã thế chấp cho ngân hàng. Để đảm bảo cho khoản vay trên Anh P chị S đã thế chấp bằng hai thửa đất. Một thửa đất mang tên anh Nguyễn Văn P, một thửa đất mang tên ông Nguyễn Văn T. Nếu buộc phải phát mại thì phát mại thửa đất mang tên Anh P còn thửa đất mang tên bố các anh, ngân hàng không được phép vì đó là tài sản chung của gia đình.

Tại phiên toà, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên quan điểm của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng xác định việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, thư ký trong quá trình thu thập chứng cứ, người tiến hành tố tụng tại phiên toà chấp hành đúng quy định của BLTTDS, người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chưa chấp hành đúng quy định của BLTTDS.

Về đường lối giải quyết vụ án. Đề nghị áp dụng Điều 117, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320; Điều 325; Điều 429; Điều 463; Điều 466; Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương, buộc anh Nguyễn Văn P và chị Đào Thị Hương S phải trả cho Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương số tiền nợ gốc là 2.800.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp Anh P chị S không trả nợ, Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm.

Về án phí: Dương sự phải chịu 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 được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

+. Ông Nguyễn Văn T là người ký hợp đồng thế chấp thửa đất số 321 tờ bản đồ số 4 diện tích 338m² để đảm bảo cho khoản tiền vay của anh chị P S. Ông T chết ngày 15/8/2019. Bồ đề ông T là cụ Nguyễn Văn C chết năm 2013 và cụ Trần Thị T chết năm 2005, hai cụ chết trước ông T. Căn cứ Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng xác định: Bà Phạm Thị P (là vợ ông T); anh Nguyễn Văn P, anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn M (là con) là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T và được tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

+. Theo văn bản ủy quyền số 43/2020/UQ-Oceanbank.05.02 ngày 19 tháng 02 năm 2020 thì ông Trần Trung Dũng ủy quyền cho 03 người là ông Đỗ Ngọc Sơn, bà Vũ Thị Tuyết C, bà Nguyễn Thị L, nội dung văn bản ủy quyền nêu rõ: Ông Sơn được ủy quyền ký đơn khởi kiện..., bà C và bà L được ủy quyền tham gia tố tụng, trường hợp một trong hai người vắng mặt thì người có mặt thực hiện toàn bộ nội dung ủy quyền. Tại phiên tòa bà L vắng

mặt, căn cứ Điều 228 BLTTDS, HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Về nội dung vụ án.

+. Xét giá trị pháp lý của hợp đồng cho vay số 0146/2019/HĐCV/OCEANBANK.CNHAIDUONG ngày 10/5/2019 thì thấy: Thỏa thuận của các bên trong nội dung hợp đồng cho vay là tự nguyện, đúng ý chí về số tiền vay, lãi suất, các thức tính lãi suất và hình thức của hợp đồng được lập thành văn bản hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Do vậy, hợp đồng cho vay trên là hợp pháp, là cơ sở để các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ.

+. Xét giá trị pháp lý của hai hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thì thấy: Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0146/2019-HĐTC được thiết lập tại Văn phòng công chứng huyện Cẩm Giàng ngày 10/5/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0707/2017-HĐTC được thiết lập tại Văn phòng công chứng huyện Cẩm Giàng ngày 13/11/2017, các chủ sử dụng đất tự nguyện thế chấp để đảm bảo cho khoản tiền vay của Anh P chị Stại ngân hàng, sau đó được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, phòng tài nguyên môi trường huyện Cẩm Giàng. Căn cứ Điều 298 BLDS thì 02 hợp đồng thế chấp trên được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định nên có hiệu lực pháp luật và buộc các bên phải thực hiện. Anh P và chị S đều xác định thửa đất số 218 là tài sản riêng của Anh P vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được đăng ký tên anh Nguyễn Văn P nên trường hợp phải kê biên, phát mại tài sản thế chấp thửa đất trên để đảm bảo cho khoản nợ mà còn thừa thì các cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ trả lại cho chủ sử dụng là anh Nguyễn Văn P.

+. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền gốc và lãi phát sinh tính đến ngày xét xử sơ thẩm là **3.122.702.622đ**. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, HĐXX có căn cứ xác định hợp đồng cho vay, giấy nhận nợ giữa Ngân hàng và bị đơn đều được hai bên ký kết một cách tự nguyện, đúng pháp luật. Trong hợp đồng cho vay hai bên đã thỏa thuận về phương thức trả nợ, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn. Tuy nhiên bị đơn đã không thực hiện đúng thỏa thuận về phương thức thanh toán, vi phạm nghĩa vụ của người vay theo quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự và Điều 91 Luật tổ chức tín dụng. Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán toàn bộ số nợ gốc và lãi là **3.122.702.622đ**, bị đơn hoàn toàn nhất trí. Xét sự thỏa thuận thanh toán nợ trên của nguyên đơn, bị đơn là tự nguyện, không bị ai ép buộc, đúng quy định của pháp luật nên được HĐXX ghi nhận.

Về phương thức thanh toán: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán một lần số tiền trên, bị đơn có nguyện vọng muốn thanh toán làm nhiều lần vì điều kiện kinh tế khó khăn, không đủ khả năng thanh toán được theo yêu cầu của nguyên đơn. HĐXX xét thấy, phương thức thanh toán mà bị đơn đưa ra không được nguyên đơn chấp nhận mà theo quy định của pháp luật thì bị đơn phải có nghĩa vụ trả đủ tiền cho nguyên đơn khi đến hạn. Do vậy, HĐXX buộc bị đơn là Anh P chị S phải có nghĩa vụ thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là **3.122.702.622đ**, đồng thời Anh P chị S phải tiếp tục chịu lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng cho vay cho đến khi anh chị thanh toán xong hết nợ cho Ngân hàng.

+. Xét yêu cầu kê biên, phát mại tài sản bảo đảm thuộc sở hữu của vợ chồng anh Nguyễn Văn P và tài sản của vợ chồng ông Nguyễn Văn T trong trường hợp Anh P chị S không thanh toán được khoản nợ ngân hàng: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều trình bày thống nhất về hiện trạng 02 thửa đất thế chấp tại thời điểm này không có sự thay đổi so với thời điểm làm thủ tục thế chấp. Lời trình bày của các đương sự phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án vào ngày 06/7/2020, các đương sự đều xác định việc xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án là khách quan, đúng hiện trạng, 02 thửa đất không tranh chấp với ai. Do vậy, có đủ căn cứ xác định hiện trạng sử dụng của 02 thửa đất không có sự thay đổi so với thời điểm thế chấp. Tại hợp đồng thế chấp số 0707 ngày 13/11/2017 chỉ thể hiện chủ sử dụng đất thế chấp quyền sử dụng đất mà không ghi rõ tài sản trên đất nhưng khi xem xét thẩm định giá trị tài sản thế chấp thì ngân hàng có biên bản định giá tài sản bảo đảm kèm theo hợp đồng thế chấp, trong đó nêu rõ tài sản cũng như giá trị còn lại của tài sản. Căn cứ Điều 318 BLDS thì tài sản nằm trên thửa đất số 321 của ông Nguyễn Văn T cũng là tài sản thế chấp.

Xét nội dung của hai hợp đồng thế chấp được thiết lập trên cơ sở tự nguyện, hình thức cũng như trình tự ký kết đảm bảo quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý, buộc các bên phải thực hiện. Căn cứ vào nội dung của hợp đồng thế chấp, HĐXX thấy rằng, để đảm bảo cho khoản tiền vay 2.800.000.000đ của vợ chồng Anh P chị S, bản thân anh chị cũng đã thế chấp tài sản của mình, đồng thời ông T bà P cũng tự nguyện thế chấp nhà đất của mình để đảm bảo cho khoản vay trên. Mặc dù tại thời điểm này ông T đã chết nhưng sự kiện pháp lý này không ảnh hưởng đến giá trị pháp lý của hợp đồng thế chấp số 0707 mà ông Thành, bà P đã ký cam kết với ngân hàng. Ngân hàng đề nghị Tòa án tuyên kê biên, phát mại các tài sản thế chấp trên nếu Anh P, chị S không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán là phù hợp với sự thỏa thuận của các bên trong

hợp đồng thế chấp, đồng thời phù hợp với quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013; phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 299 BLDS nên yêu cầu trên của ngân hàng có căn cứ để HĐXX chấp nhận.

+. Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định tại Điều 157, Điều 158 BLTTDS. Buộc anh Nguyễn Văn P và chị Đào Thị Hương S phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền 10.000.000đ.

+. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

[1]. Căn cứ áp dụng: Điều 117; 292; 298; 317; 318; 319; 320; 325; 463; 466 Bộ luật dân sự. Điều 91 Luật tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[2]. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đại Dương (Oceanbank).

+. *Về hợp đồng vay*: Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Buộc anh Nguyễn Văn P và chị Đào Thị Hương S phải trả cho Ngân hàng Thương mại trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đại Dương (OCEANBANK) khoản tiền vay theo hợp đồng cho vay (số 0146/2019-HĐCV/OCEANBANK.CNHAIDUONG ngày 10 tháng 5 năm 2019) đã ký kết là **3.122.702.622đ** (*ba tỷ, một trăm hai mươi hai triệu, bảy trăm linh hai nghìn, sáu trăm hai mươi hai đồng*) tính đến ngày 26/8/2020; trong đó: Nợ gốc: 2.800.000.000đ, lãi trong hạn: 217.956.159đ; lãi phạt chậm trả lãi: 799.340đ; lãi phạt trên tổng dư nợ gốc: 103.947.123đ.

Kể từ ngày 27/8/2020, anh Nguyễn Văn P và chị Đào Thị Hương S tiếp tục phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền gốc và tiền lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng cho vay cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng Oceanbank.

+. *Về xử lý tài sản thế chấp*: Trường hợp anh Nguyễn Văn P và chị Đào Thị Hương S không thanh toán được số tiền đã thỏa thuận và tiền lãi phát sinh thì Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý 02 tài sản thế chấp gồm: +. Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 285228 mà UBND huyện Cẩm Bình, tỉnh Hải Hưng cấp cho ông Nguyễn Văn T vào ngày 09/9/1995 đối với thửa đất số 321 tờ bản đồ số 04 diện tích 338m² địa chỉ tại

thôn Bình Phiên, xã Ngọc Liên, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương. Tài sản trên đất tính đến thời điểm xét xử (26/8/2020) gồm: 01 nhà cấp 4; 01 nhà mái bằng đổ trần bê tông kèm theo nhà vệ sinh và mái tôn trước nhà. +. Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CQ 627360 mà UBND huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương cấp cho anh Nguyễn Văn P vào ngày 10/4/2019 đối với thửa đất số 218 tờ bản đồ số 37 diện tích 406,7m², địa chỉ thôn Bình Phiên, xã Ngọc Liên, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương. Tài sản trên đất tại thời điểm xét xử (26/8/2020) có 01 cây hoa giấy và 01 cây nhãn. Để thu hồi khoản nợ gốc và lãi vay chưa trả. Khi xử lý tài sản thế chấp thì Anh P, chị S, bà P, anh H, anh M có trách nhiệm bàn giao thửa đất và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì vợ chồng Anh P, chị S vẫn phải tiếp tục trả hết số nợ còn lại cho Ngân hàng Oceanbank.

Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp vượt quá số tiền phải thanh toán thì Ngân hàng Oceanbank và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải hoàn trả cho người sử dụng hợp pháp số tiền vượt quá đó là anh Nguyễn Văn P (đối với thửa đất số 218) cho bà Phạm Thị P (đối với thửa đất 321 – bà P nhận thay cho những người được hưởng thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông T)

Nếu Anh P, chị S thanh toán các khoản tiền nêu trên cho Ngân hàng và không phải xử lý đến tài sản thế chấp thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại Anh P và bà P giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

+. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Nguyễn Văn P và chị Đào Thị Hương S phải thanh toán cho Ngân hàng Oceanbank số tiền 10.000.000đ.

+. Về án phí: Buộc anh Nguyễn Văn P và chị Đào Thị Hương S phải chịu án phí kinh doanh thương mại là: 94.454.052đ.

Hoàn trả Ngân hàng Thương mại TNHH Một thành viên Đại Dương (do bà Đoàn Trà Mi nộp) số tiền tạm ứng án phí là 46.250.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0000093 ngày 05/6/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

[3]. Về quyền kháng cáo: Thông báo cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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

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.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Cẩm Giàng
- Chi cục THA dân sự huyện Cẩm Giàng
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Phạm Thị Đào

Nơi nhận:

- VKSND huyện Cẩm Giàng
- Chi cục THA dân sự huyện Cẩm Giàng
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Đào

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán chủ tọa phiên toà

Phạm Thị Đào

