

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ TĨNH
TỈNH HÀ TĨNH**

Bản án số: 05/2022/DS-ST

Ngày: 19-9-2022

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp tài sản”*

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ TĨNH – TỈNH HÀ TĨNH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Minh Thư

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thái

Ông Nguyễn Duy Minh

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa: Ông Dương Việt Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2022, tại Hội trường xét xử dân sự, Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 11/2022/TLST-DS ngày 05/5/2022 về *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2022/QĐXXST-DS ngày 08/9/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP S. Địa chỉ: 266 – 268 Đường N, Phường V, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện hợp pháp: Ông Trịnh Đình H – Phó giám đốc Chi nhánh S; trụ sở: Số 37 -39 đường Đ, khối phố 7, phường N, thành phố Ha, tỉnh Hà Tĩnh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 31/12/2020) – Có mặt.

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Trọng D, sinh năm: 1977 (có mặt)

Chị Nguyễn Thị Kim O, sinh năm: 1981 (vắng mặt)

Địa chỉ: Đều trú tại tổ dân phố L, phường Thạch L, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Đ, sinh năm: 1953 (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1954 (vắng mặt)

Địa chỉ: Đều trú tại tổ dân phố 4, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh.

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Trọng D, sinh năm: 1977; địa chỉ: Trú tại tổ dân phố L, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/6/2022) - Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S (viết tắt là S) và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trịnh Đình H trình bày:

Ngày 08/5/2020, ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị Kim O ký Hợp đồng tín dụng số LD2012900276 với Ngân hàng S – Chi nhánh Hà Tĩnh vay 1.000.000.000 đồng, thời hạn sử dụng hạn mức tín dụng: 12 tháng. Ngày 09/02/2021 ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị Kim O thực hiện nhận nợ theo giấy nhận nợ số: LD2104000408. Số tiền nhận nợ là: 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay: 9 tháng, thời điểm trả hết nợ: 09/11/2021, lãi suất 6 tháng đầu 8%/năm, tại thời điểm bắt đầu từ tháng thứ 7 trở đi lãi suất bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ cộng biên độ 2.7%/năm và được điều chỉnh ba tháng một lần.

Để đảm bảo cho khoản vay trên ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị Kim O đã ký hợp đồng thế chấp số LD 1635000215/HĐTC ngày 15/12/2016, thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 739, tờ bản đồ số 10, diện tích 126m² tại khối phố L, phường T, thành phố H đã được UBND thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 923258 ngày 17/12/2007 mang tên ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị Kim O; ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị H đã ký hợp đồng thế chấp số LD 1634900080/HĐTC ngày 14/12/2016, thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 240, tờ bản đồ số 17, diện tích 291,2 m² tại tổ dân phố 4, phường T, thành phố H đã được UBND thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 069462 ngày 01/07/2016 mang tên bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Đ.

Kể từ ngày nhận tiền vay theo giấy nhận nợ số LD2104000408 ngày 09/02/2021, ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị Kim O đã thanh toán Ngân hàng S 236.000.000 đồng tiền vốn gốc và 48.784.906 đồng tiền lãi vay. Số tiền vay còn lại, Ngân hàng S đã nhiều lần liên lạc, làm việc yêu cầu thanh toán, nhưng ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị Kim O thực hiện không đầy đủ. Ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị Kim O vi phạm nghĩa vụ trả nợ, ngày 10/11/2021, Ngân hàng S đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn.

Tính đến ngày 19/9/2022 (ngày xét xử sơ thẩm), ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị Kim O còn nợ các khoản sau:

Nợ theo Hợp đồng tín dụng số LD2012900276; giấy nhận nợ số LD2104000408 ngày 09/02/2021 là **847.637.508 đồng**, trong đó: Nợ gốc 764.000.000 đồng, lãi trong hạn 56.468.815 đồng, lãi quá hạn 27.168.693 đồng.

Ngoài ra, ông Nguyễn Trọng D dư nợ thẻ tín dụng cá nhân theo Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kèm hợp đồng đã ký ngày 14/02/2017 và đề nghị nâng hạn mức ngày 18/02/2019, tính đến ngày 19/9/2022 với số tiền là **93.356.068 đồng**, trong đó gồm: Dư nợ 75.860.743 đồng, lãi phát sinh 17.495.325 đồng, tổng cộng 93.356.068 đồng. Bà Nguyễn Thị Kim O dư nợ thẻ tín dụng cá nhân theo Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng

kiêm hợp đồng đã ký ngày 04/01/2017, tính đến ngày 19/9/2022 tổng dư nợ là **681.864 đồng**.

Tổng cộng ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị Kim O còn dư nợ tại Ngân hàng S số tiền vốn gốc và lãi tính đến ngày 19/9/2022 là: **941.675.440 đồng**.

Ngân hàng S yêu cầu ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị Kim O phải trả ngay cho Ngân hàng S số tiền vốn gốc và lãi nêu trên và lãi vay phát sinh cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại các Hợp đồng tín dụng.

Ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị Kim O và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không trả nợ, đề nghị phát mại tài sản bảo đảm gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất toàn bộ ngôi nhà 1 tầng, cấp 04, tổng diện tích xây dựng khoảng 110m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH923258 do UBND thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh cấp cho ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị Kim O ngày 17/12/2007 và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, 2 ngôi nhà 1 tầng, cấp 04, tổng diện tích xây dựng khoảng 230m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD069462 do UBND thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh cấp cho ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị H ngày 01/07/2016.

Buộc ông Nguyễn Trọng D, bà Nguyễn Thị Kim O và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan phải chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ án phí, phí thi hành án, chi phí phát sinh liên quan.

Trường hợp sau khi bán tài sản đảm bảo mà không đủ thanh toán số tiền vốn gốc nợ vay, tiền lãi vay, lãi phạt có liên quan, chi phí tòa án, chi phí phát mại tài sản (nếu có) thì ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị Kim O có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu cho Ngân hàng S.

Tại bản tự khai ngày 21/6/2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Trọng D trình bày:

Ngày 05/8/2020 ông Nguyễn Trọng D và vợ là bà Nguyễn Thị Kim O có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng S vay số tiền 1.000.000.000 (một tỷ đồng), thời hạn vay 9 tháng, lãi suất cho vay 8,2% năm. Ngoài ra ông Nguyễn Trọng D còn dư nợ thẻ tín dụng cá nhân theo giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kèm hợp đồng ký ngày 14/02/2017, tính đến ngày 19/9/2022 với số tiền 93.356.068 đồng; bà Nguyễn Thị Kim O còn dư nợ thẻ tín dụng theo giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kèm hợp đồng ký ngày 04/01/2017, tính đến ngày 19/9/2022 với số tiền 681.864 đồng. Để đảm bảo cho các khoản vay trên, ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị Kim O đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 739, tờ bản đồ số 10, diện tích 126m² tại khối phố L, phường T, thành phố H đã được UBND thành phố Ha cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH923258 mang tên ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị Kim O; ông Nguyễn Đình và bà Nguyễn Thị H đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 240, tờ bản đồ số 17, diện tích 291,2m² tại tổ dân phố 4, phường T, thành phố H đã được UBND thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD0649462 ngày 01/7/2016 mang tên bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Đ.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng trên, ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị Kim O đã thanh toán cho Ngân hàng S 236.000.000 đồng tiền gốc và 48.784.906 đồng trên lãi vay. Số tiền nợ còn lại ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị Kim O không có khả năng thanh toán nên ngày 10/11/2021 Ngân hàng S đã chuyển sang nợ quá hạn.

Hiện nay gia đình ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị Kim O không có khả năng thanh toán số nợ còn lại cho Ngân hàng S. Ông Nguyễn Trọng D đồng ý để Ngân hàng S và Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đ trình bày:

Ngày 08/5/2020 con gái và con rể ông là Nguyễn Thị Kim O và Nguyễn Trọng D có vay vốn tại Ngân hàng S – Chi nhánh Hà Tĩnh, theo hợp đồng tín dụng số LD2012900276 với số tiền là 1.000.000.000 đồng.

Tài sản đảm bảo khoản vay cho bà Nguyễn Thị Kim O và ông Nguyễn Trọng D gồm:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH923258 do UBND thành phố H cấp ngày 17/12/2007 mang tên ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị Kim O;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD069462 do UBND thành phố H cấp ngày 01/7/2016 mang tên ông Nguyễn Đ, bà Nguyễn Thị H và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Ông Nguyễn Đ đề nghị Tòa án và Ngân hàng tạo mọi điều kiện giúp đỡ các con ông là Nguyễn Trọng D và Nguyễn Thị Kim O sắp xếp trả nợ cho Ngân hàng. Trường hợp các con ông không thực hiện được thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng và đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116; 117; 463 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 355 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Khoản 1 Điều 4, khoản 1 Điều 5 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ; điểm c, d khoản 2 Điều 24, điểm đ khoản 1 Điều 25 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, điểm 1.3 khoản 1 mục II Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, buộc ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị Kim O có trách nhiệm trả cho Ngân hàng S – Chi nhánh Hà Tĩnh số tiền gốc và lãi là **941.675.440 đồng**. Kể từ ngày 20/9/2022 bên vay còn phải chịu tiền lãi theo hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết. Ngân hàng S có quyền xử lý các tài sản mà ông Nguyễn Trọng D, bà Nguyễn Thị Kim O; ông Nguyễn

Đ bà Nguyễn Thị H đã ký hợp đồng thế chấp tại Ngân hàng S để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Về án phí và lệ phí: Buộc bị đơn phải chịu án phí và lệ phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngân hàng S khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Trọng D, bà Nguyễn Thị Kim O thanh toán số tiền gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng và xử lý các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết giữa Ngân hàng S và ông Nguyễn Trọng D, bà Nguyễn Thị Kim O. Do đây là tranh chấp giữa tổ chức tín dụng với cá nhân không có đăng ký kinh doanh phát sinh từ hoạt động vay vốn, bị đơn và bất động sản có địa chỉ tại phường Thạch Linh, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản”, thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh. Theo quy định tại điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện vẫn còn. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim O nhưng bà O không đến làm việc. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn bà Nguyễn Thị Kim O.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Xét hợp đồng tín dụng số LD 2012900276 ký ngày 08/5/2020 và các điều khoản chung về cấp tín dụng đính kèm theo Hợp đồng tín dụng số LD2012900276 ngày 08/5/2020; giấy nhận nợ số: LD404000408 ký ngày 09/02/2021; thẻ tín dụng cá nhân theo giấy đề nghị của ông Nguyễn Trọng D cấp thẻ tín dụng kèm hợp đồng đã ký ngày 14/02/2017 và đề nghị nâng hạn mức ngày 18/02/2019; thẻ tín dụng cá nhân theo giấy đề nghị của bà Nguyễn Thị Kim O cấp thẻ tín dụng kèm hợp đồng đã ký ngày 04/01/2017 giữa Ngân hàng S với ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị Kim O được xác lập trên cơ sở tự nguyện, có nội dung phù hợp quy định tại các Điều 116, 117, 119, 463 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử nhận định, đây là hợp đồng hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên, các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng và các phụ lục kèm theo hợp đồng nói trên. Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thực hiện việc giải ngân theo thỏa thuận cho bị đơn với tổng số tiền 1.000.000.000 đồng, các bị đơn gặp nhiều khó khăn nên chưa trả nợ đúng hạn. Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim O đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không chấp hành pháp luật đến Tòa án làm việc. Do đó, Tòa án không thể lấy lời khai và tiến hành hòa giải được. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Trọng D (chồng của bà O) đã thừa nhận tổng số tiền vợ chồng ông D bà O đã trả cho Ngân hàng S là 236.000.000 đồng tiền vốn gốc và 48.784.906

đồng tiền lãi vay và số tiền gốc, lãi còn nợ tính đến hết ngày 19/9/2022 tổng cộng là **941.675.440 đồng** như nguyên đơn trình bày là đúng. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn như trên là có căn cứ và hợp pháp. Áp dụng Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; điểm c, d khoản 2 Điều 24; điểm đ khoản 1 Điều 25 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị Kim O phải thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng S số tiền gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn tính đến ngày 19/9/2022 (ngày xét xử sơ thẩm) còn nợ tổng cộng **941.675.440 đồng**. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông D và bà O còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng; các khế ước nhận nợ; cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

[3] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số LD1635000215/HĐTC. Ngân hàng S ngày 15/12/2016; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: LD1635000215/HĐTC – 01 ngày 15/6/2017 Ngân hàng S; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: LD1635000215/HĐTC – 02 ngày 31/10/2018 Ngân hàng S; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: LD1635000215/HĐTC – 03 ngày 08/5/2020 Ngân hàng S; Cam kết thế chấp ngày 08/5/2020, giữa bên thế chấp ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị Kim O với bên nhận thế chấp Ngân hàng S - Chi nhánh Hà Tĩnh và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số LD1634900080/HĐBLTC ngày 14/12/2016; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số: LD1634900080/HĐBLTC - 01 ngày 08/5/2020; cam kết thế chấp ngày 08/5/2020 giữa bên thế chấp ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị H với bên nhận thế chấp Ngân hàng S, được xác lập trên cơ sở tự nguyện, nội dung phù hợp quy định tại các Điều 121; 122; 342 Bộ luật dân sự năm 2005 và phù hợp với quy định tại các Điều 116; 117; 317 Bộ luật Dân sự năm 2015; tài sản ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị Kim O đã ký hợp đồng thế chấp số LD 1635000215/HĐTC ngày 15/12/2016, thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 739, tờ bản đồ số 10, diện tích 126m² tại khối phố L, phường T, thành phố H đã được UBND thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 923258 ngày 17/12/2007 mang tên ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị Kim O; tài sản ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị H đã ký hợp đồng thế chấp số LD1634900080/HĐTC ngày 14/12/2016, thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 240, tờ bản đồ số 17, diện tích 291,2 m² tại tổ dân phố 4, phường T, thành phố H đã

được UBND thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 069462 ngày 01/07/2016 mang tên bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Đ không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bên thế chấp, Hợp đồng có công chứng, đã thực hiện đăng ký thế chấp tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại các Điều 106; 107; 130 Luật đất đai; các Điều 320; 323 Bộ luật dân sự năm 2005 nên các hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên, các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng. Tại hợp đồng thế chấp các bên đã thỏa thuận dùng tài sản thế chấp nói trên để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán, trả nợ gốc, nợ lãi và các chi phí phát sinh khác của bên thế chấp đối với Ngân hàng S theo Hợp đồng cấp tín dụng và văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng đã ký kết.

Do vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố: Ngân hàng S có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản của ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị Kim O thừa đất số 739, tờ bản đồ số 10, diện tích 126m² tại khối phố L, phường T, thành phố H đã được UBND thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 923258 ngày 17/12/2007 mang tên ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị Kim O và tài sản của ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị H, thừa đất số 240, tờ bản đồ số 17, diện tích 291,2m² tại tổ dân phố 4, phường T, thành phố H đã được UBND thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 069462 ngày 01/07/2016 mang tên bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Đ để thu hồi nợ cho Ngân hàng S là có căn cứ và hợp pháp. Căn cứ Điều 355 Bộ luật Dân sự năm 2005 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp các quy định pháp luật.

[5] **Về án phí, lệ phí sơ thẩm:** Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và lệ phí xem xét thẩm định tài sản.

Vì các lý trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116; 117; 463 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 355 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Khoản 1 Điều 4, khoản 1 Điều 5 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ; điểm c, d khoản 2 Điều 24, điểm đ khoản 1 Điều 25 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, điểm 1.3 khoản 1 mục II Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, tuyên xử:

1. Xét xử vắng mặt bị đơn bà Nguyễn Thị Kim O.

2. Buộc ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị Kim O phải thanh toán cho Ngân hàng S tổng số tiền nợ là 941.675.440 đồng (chín trăm bốn mươi một triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn bốn trăm bốn mươi đồng). Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (20/9/2022), ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị Kim O còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng; các khế ước nhận nợ; các thẻ tín dụng kèm hợp đồng mà ông D, bà O đã ký cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Ngân hàng S có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 739, tờ bản đồ số 10, diện tích 126m² tại địa chỉ khối phố L, phường T, thành phố H được UBND thành phố H cấp Giấy CNQSD đất số AH 923258 ngày 17/12/2007 mang tên ông Nguyễn Trọng D, bà Nguyễn Thị Kim O và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 240, tờ bản đồ số 17, diện tích 291,2m² tại địa chỉ tổ 4, phường T, thành phố H được UBND thành phố H cấp Giấy CNQSD đất số CD 069462 ngày 01/7/2016 mang tên ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị H để thu hồi khoản nợ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp sau khi bán tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ tiền để thanh toán khoản nợ và các chi phí khác có liên quan cho Ngân hàng S thì ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị Kim O có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu cho Ngân hàng S.

3. Về án phí sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Trọng D và bà Nguyễn Thị Kim O phải chịu 40.250.000 đồng (bốn mươi triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng S số tiền tạm ứng án phí 18.600.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001092 ngày 05 tháng 5 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh.

Về lệ phí xem xét thẩm định: Buộc bị đơn ông Nguyễn Trọng D, bà Nguyễn Thị Kim O phải chịu 1.900.000 đồng lệ phí xem xét thẩm định. Nguyên đơn đã nộp số tiền này, bị đơn phải trả cho nguyên đơn Ngân hàng S 1.900.000 đồng lệ phí xem xét thẩm định.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì bên được thi hành án dân sự, bên phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế

thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 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 TP Hà Tĩnh;
- TAND tỉnh Hà Tĩnh;
- THADS TP Hà Tĩnh;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Bùi Minh Thư