

Bản án số: 20/2020/DS - ST

Ngày: 16-9-2020

V/v Tranh chấp Hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ỨNG HÒA – TP. HÀ NỘI**

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đặng Việt Côi và ông Nguyễn Hạ Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ứng Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Khuyến - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ứng Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 58/2020/TLST- DS ngày 16 tháng 6 năm 2020 về tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2020/QĐXXST- DS ngày 14 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 18/2020/QĐST- DS ngày 31 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP S (S)

Địa chỉ: 266-268 N, phường T, quận B, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đinh Thị Ái L (có mặt)

(Theo giấy ủy quyền số 105/2020/GUQ-CNHĐ ngày 15/6/2020)

*** Bị đơn:** + Ông Nguyễn Văn H – sinh năm 1976 (vắng mặt)

+ Bà Dương Thị Đ – sinh năm 1978 (vắng mặt)

Đều có HKTT: Thôn T1, xã V, huyện U, TP Hà Nội

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các buổi làm việc tại Tòa nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/12/2017, vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Dương Thị Đ đã ký Hợp đồng tín dụng số LD1734900103 và phụ lục tài sản bảo đảm, phụ lục các điều khoản chung để vay vốn tại Ngân hàng TMCP S (S) – chi nhánh Giảng Võ – phòng giao dịch Cầu Giấy (nay là phòng giao dịch Vạn Phúc- chi nhánh Hà Đông) với số tiền vay là: 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Mục đích vay: thanh toán tiền sửa nhà. Thời hạn vay: 180 tháng kể từ ngày giải ngân đầu

tiền. Hình thức giải ngân: chuyển khoản hoặc nhận tiền mặt. Sau đó S đã giải ngân cho ông H, bà Đ số tiền là 600.000.000đ theo Giấy nhận nợ số: LD1743900103 ngày 18/12/2017. Ngoài ra Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ còn quy định về lãi suất vay, thay đổi lãi suất vay, bảo đảm tiền vay....

Để bảo đảm khoản vay trên ông H, bà Đ đã thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 305, tờ bản đồ 01 tại thôn Thái Bình, xã Vạn Thái, huyện Ứng Hòa, TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AE 977596, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00356 do UBND huyện Ứng Hòa cấp ngày 27/6/2007 mang tên ông Nguyễn Văn Vĩ và đã được sửa đổi ngày 14/7/2017 mang tên ông Nguyễn Văn H. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 6254.2017/HĐTC- Quyền số: 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2017 tại Phòng Công chứng số 4 thành phố Hà Nội và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Ứng Hòa, TP Hà Nội ngày 18/12/2017.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, ông H, bà Đ đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho S nên toàn bộ khoản vay trên bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 27/12/2018. Tính đến nay, ông H, bà Đ đã thanh toán cho S tổng số tiền là 98.521.223đ (trong đó nợ gốc là 36.674.000đ và nợ lãi là 61.847.223đ).

Sau đó, S đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở ông H, bà Đ thanh toán trả tiền cho S nhưng ông H, bà Đ vẫn không thanh toán.

Tính đến ngày 31/7/2020 tổng số tiền ông H, bà Đ còn nợ S số tiền là: 689.738.854 đồng (*Sáu trăm tám mươi chín triệu bảy trăm ba mươi tám nghìn tám trăm năm mươi bốn đồng*), cụ thể như sau:

Nợ gốc	: 563.326.000 đồng
Nợ lãi trong hạn	: 107.760.994 đồng
Nợ lãi quá hạn	: 18.651.861 đồng

Sau khi phát sinh nợ quá hạn, S đã đôn đốc, tạo điều kiện cho bà H, bà Đ thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho S, tuy nhiên ông bà đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, gây ảnh hưởng lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của S. Vì vậy S kính đề nghị Quý Tòa giải quyết tranh chấp như sau:

+ Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị Đ phải trả S số tiền tạm tính đến ngày 31/7/2020 tổng cộng là: 689.738.854 đồng (*Sáu trăm tám mươi chín triệu bảy trăm ba mươi tám nghìn tám trăm năm mươi bốn đồng*). Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng và theo quy định của pháp luật cho đến ngày bà Đ, ông H thanh toán toàn bộ khoản vay.

+ Trường hợp ông H, bà Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, đề nghị Tòa án tuyên S được yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp cho khoản vay như đã nêu trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 6254.2017/HĐTC-

Quyển số: 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2017 tại Phòng Công chứng số 4 thành phố Hà Nội để thu hồi nợ cho S.

+ Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án tuyên ông H, bà Đ phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho S.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị Đ trình bày: Do cần tiền để trả tiền sửa chữa ngôi nhà nên vợ chồng bà có vay tiền của Ngân hàng TMCP S. Cụ thể là: Ngày 15/12/2017, vợ chồng bà đã ký Hợp đồng tín dụng số LD1734900103 để vay vốn tại Ngân hàng TMCP S – chi nhánh Giảng Võ – phòng giao dịch Cầu Giấy với số tiền vay là: 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Mục đích vay: thanh toán tiền sửa nhà. Sau đó S đã giải ngân cho bà số tiền là 600.000.000đ theo Giấy nhận nợ số: LD1743900103 ngày 18/12/2017. Ngoài ra Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ còn quy định về lãi suất vay, thay đổi lãi suất vay, bảo đảm tiền vay....

Để bảo đảm khoản vay trên ông bà đã thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 305, tờ bản đồ 01 tại thôn Thái Bình, xã Vạn Thái, huyện Ứng Hòa, TP Hà Nội, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AE 977596, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00356 do UBND huyện Ứng Hòa cấp ngày 27/6/2007 mang tên ông Nguyễn Văn Vĩ và đã được sửa đổi ngày 14/7/2017 mang tên ông Nguyễn Văn H. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 6254.2017/HĐTC- Quyển số: 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2017 tại Phòng Công chứng số 4 thành phố Hà Nội và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Ứng Hòa, TP Hà Nội ngày 18/12/2017.

Sau khi giải ngân ông bà đã thanh toán cho S tổng số tiền là 98.521.223đ (trong đó nợ gốc là 36.674.000đ và nợ lãi là 61.847.223đ). Xong vì làm ăn thua lỗ nên vợ chồng ông bà đã không thanh toán cho S đúng như thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng. Bà thừa nhận hiện tại còn nợ S số tiền gốc 563.326.000 đồng và tiền lãi theo quy định của S. Nay kinh tế gia đình bà quá khó khăn nên bà đề nghị S tạo miễn giảm toàn bộ tiền nợ lãi; tiền nợ gốc thì tạo điều kiện cho vợ chồng bà trả dần trong thời hạn một năm. Nếu vợ chồng bà không thanh toán đúng đủ số tiền thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản bảo đảm thế chấp.

Tài sản thế chấp hiện là đất trống không có ai ở, không cho ai thuê, ai mượn; không có tranh chấp với ai. Từ khi thế chấp cho đến nay, tài sản bảo đảm không có thay đổi gì.

Tại phiên tòa ngày hôm nay, bị đơn vắng mặt; nguyên đơn có thay đổi về yêu cầu số tiền tính đến ngày 16/9/2020 là đề nghị Tòa giải quyết buộc ông H, bà Đ phải thanh toán cho S là tiền nợ gốc 563.326.000 đồng, lãi trong hạn: 115.341.895 đồng, lãi quá hạn 11.476.500 đồng, lãi phạt: 10.331.366 đ tổng là 700.475.760 đồng (bảy trăm triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn bảy trăm sáu mươi đồng) ngoài ra vẫn giữ nguyên các nội dung khởi kiện khác và không xuất

trình thêm tài H chứng cứ nào khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ứng Hòa có quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện đầy đủ các quy định về tố tụng dân sự như tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự, tạo điều kiện cho họ được trình bày quan điểm, tiến hành hòa giải theo đúng quy định. H đồng tiến hành xét xử vụ án đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện và hướng xử lý tài sản như nguyên đơn trình bày. Bị đơn phải nộp 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 đã đọc thẩm tra tại phiên Toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thực hiện tố tụng của Tòa án:

Về phạm vi khởi kiện, quan hệ pháp luật: Ngân hàng TMCP S yêu cầu ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị Đ phải thanh toán tiền gốc, lãi theo Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ hai bên đã ký kết; đồng thời trường hợp ông H, bà Đ không thanh toán tiền cho S thì S có quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật. Do vậy, đây là tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo khoản 3 Điều 26 BLTTDS.

Về thẩm quyền: Quan hệ pháp luật là tranh chấp Hợp đồng tín dụng, bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị Đ có đăng ký nơi cư trú là: Thôn Thái Bình, xã Vạn Thái, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội theo điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về chứng cứ: Tại biên bản về kiểm tra việc giao nộp chứng cứ ngày 16/7/2020 và ngày 14/8/2020 đương sự xác nhận các tài liệu giao nộp đầy đủ trong hồ sơ vụ án, không còn tài liệu chứng cứ nào khác cần bổ sung. Các đương sự đã được tiếp cận toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ do các đương sự cung cấp và Tòa án thu thập; không có ý kiến nào phản đối về chứng cứ. Do vậy, những tài liệu có trong hồ sơ vụ án mà Tòa án sử dụng làm căn cứ giải quyết, đủ điều kiện là chứng cứ theo Điều 92, Điều 93 của BLTTDS.

[1.3] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm: Ông H – bị đơn trong vụ án vắng mặt tại phiên tòa ngày 31/8/2020, đến phiên tòa hôm nay vắng mặt lần thứ 2. Bà Đ – bị đơn có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự H đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử đối với vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

H đồng xét xử nhận thấy nội dung vụ án như sau: Ngày 15/12/2017, vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Dương Thị Đ đã ký Hợp đồng tín dụng số LD1734900103 và phụ lục tài sản bảo đảm, phụ lục các điều khoản chung để vay vốn tại S với số tiền vay là: 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Mục

đích vay: thanh toán tiền sửa nhà. Sau đó S đã giải ngân cho ông H, bà Đ số tiền là 600.000.000đ theo Giấy nhận nợ số: LD1743900103 ngày 18/12/2017. Ngoài ra Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ còn quy định về lãi suất vay, thay đổi lãi suất vay, thời hạn vay, bảo đảm tiền vay.... Để bảo đảm khoản vay ông H, bà Đ đã thế chấp một bất động sản thể hiện tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 6254.2017/HĐTC- Quyền số: 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2017 tại Phòng Công chứng số 4 thành phố Hà Nội và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Ứng Hòa, TP Hà Nội ngày 18/12/2017.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, ông H, bà Đ đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết. Khoản nợ của ông H, bà Đ đã bị chuyển nợ quá hạn. Vì vậy, S có đơn khởi kiện ông H, bà Đ đến Tòa án nhân dân huyện Ứng Hòa để giải quyết.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán tiền gốc, lãi cho nguyên đơn theo Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết.

Việc ký Hợp đồng tín dụng số: LD1734900103 ngày 15/12/2017 giữa ông H, bà Đ với S với số tiền vay vốn là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Sau khi ký kết Hợp đồng, S đã thực hiện giải ngân cho ông H, bà Đ 600.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số: LD1743900103 ngày 18/12/2017. Hợp đồng tín dụng giữa S và ông H, bà Đ trên cơ sở tự nguyện, bảo đảm các quy định của pháp luật. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng ông H, bà Đ đã trả được tổng số tiền là 98.521.223đ (trong đó nợ gốc là 36.674.000đ và nợ lãi là 61.847.223đ) cho S nhưng sau đó ông H, bà Đ vi phạm thời hạn thanh toán nên S nhiều lần yêu cầu thanh toán nhưng ông H, bà Đ vẫn không trả toàn bộ gốc và lãi. Do vi phạm Hợp đồng S yêu cầu ông H, bà Đ phải trả số tiền gốc là có căn cứ.

Tại mục 6 của Hợp đồng tín dụng và mục 2 của Phụ lục các điều khoản chung có quy định về lãi suất. Việc thỏa thuận về lãi suất giữa ông H, bà Đ với S là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự và Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về “Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm”. S yêu cầu ông H, bà Đ phải thanh toán tiền nợ lãi, lãi quá hạn, lãi phạt là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của S, cụ thể buộc ông H, bà Đ phải thanh toán trả S số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 16/9/2020 tiền gốc là: 563.326.000 đồng, lãi trong hạn: 115.341.895 đồng, lãi quá hạn 11.476.500 đồng, lãi phạt: 10.331.366 đ tổng là 700.475.760 đồng (*bảy trăm triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn bảy trăm sáu mươi đồng*). Buộc ông H, bà Đ phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết cũng như Giấy nhận nợ kể từ ngày 17/9/2020 (Có sự điều chỉnh tăng, giảm theo từng thời kỳ của S) cho đến khi thanh toán hết dư nợ gốc tương ứng với thời gian chậm trả.

[3.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản bảo đảm thì thấy:

Khi ký kết Hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận biện pháp bảo đảm cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 305, tờ bản đồ 01 tại thôn Thái Bình, xã Vạn Thái, huyện Ứng Hòa, TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AE 977596, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00356 do UBND huyện Ứng Hòa cấp ngày 27/6/2007 mang tên ông Nguyễn Văn Vĩ và đã được sửa đổi ngày 14/7/2017 mang tên ông Nguyễn Văn H. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 6254.2017/HĐTC- Quyền số: 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2017 tại Phòng Công chứng số 4 thành phố Hà Nội và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Ứng Hòa, TP Hà Nội ngày 18/12/2017.

Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ: Trên thửa đất có xây 01 nhà tạm và bể nước, diện tích còn lại được đổ trãi xi măng; không cho ai thuê, ai mượn, ai ở nhờ; thửa đất không có tranh chấp với các hộ liên kề hay với bất kỳ ai.

Xét thấy Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết và công chứng tại Phòng Công chứng số 4 thành phố Hà Nội trên cơ sở tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, tài sản thế chấp đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Vì vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 6254.2017/HĐTC- Quyền số: 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2017 tại Phòng Công chứng số 4 thành phố Hà Nội là căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Căn cứ các Điều 317, 318, 319, 320, 322, 323, 463 và 466 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của S: S được yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp nêu trên khi ông H, bà Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả hết các khoản nợ cho S thì ông H, bà Đ có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số nợ cho S. Trường hợp xử lý tài sản thế chấp giá trị lớn hơn khoản nợ thì số tiền chênh lệch phải trả lại cho chủ sở hữu tài sản.

[4] Về chi phí tố tụng: S tự nguyện nộp toàn bộ chi phí tố tụng; các đương sự không có ý kiến gì nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

[5] Về án phí: Căn cứ Điều 146; Điều 147 BLTTDS; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị Đ phải chịu toàn bộ án phí dân sự là 32.019.000đ; có đơn xin miễn giảm nên được giảm 50%, còn phải nộp: 16.010.000đ. S không phải chịu án phí nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.900.000đ.

[6] Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại các Điều 271 và 273 của BLTTDS năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS, Điều 146, Điều 147; Điều 244; Điều 227, Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 275; Điều 463, 466, 468; 357; 292, 293, 295, 298, 299; 317, 318, 319, 320, 322 và Điều 323 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91 của Luật tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 13, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc H về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S đối với ông Nguyễn Văn H và bà Dương Thị Đ.

2. Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Dương Thị Đ phải có nghĩa vụ trả cho S, số tiền tính đến ngày xét xử - ngày 16/9/2020 là 700.475.760 đồng (*bảy trăm triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn bảy trăm sáu mươi đồng*) trong đó tiền nợ gốc là: 563.326.000 đồng, tiền nợ lãi là: 137.149.760 đồng.

Kể từ ngày 17/9/2020, ông H, bà Đ phải chịu lãi phát sinh trên dư nợ gốc cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số: LD1734900103 ngày 15/12/2017 đính kèm phụ lục tài sản bảo đảm, phụ lục các điều khoản chung và Giấy nhận nợ số: LD1743900103 ngày 18/12/2017, được điều chỉnh phù hợp với lãi suất cho vay của S theo từng thời kỳ nhưng không được trái quy định pháp luật.

3. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực ông Nguyễn Văn H và bà Dương Thị Đ không trả được số tiền nợ trên và lãi phát sinh cho S thì S có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp cụ thể: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 305, tờ bản đồ 01 tại thôn Thái Bình, xã Vạn Thái, huyện Ứng Hòa, TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AE 977596, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00356 do UBND huyện Ứng Hòa cấp ngày 27/6/2007 mang tên ông Nguyễn Văn Vĩ và đã được sửa đổi ngày 14/7/2017 mang tên ông Nguyễn Văn H. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 6254.2017/HĐTC- Quyền số: 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2017 tại Phòng Công chứng số 4 thành phố Hà Nội và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Ứng Hòa, TP Hà Nội ngày 18/12/2017.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả hết các khoản nợ cho S thì ông H, bà Đ có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số nợ cho S. Trường hợp xử lý tài sản thế chấp giá trị lớn hơn khoản nợ thì số tiền chênh lệch phải trả lại cho chủ sở hữu tài sản.

Trường hợp Bản án này 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, 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.

4. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Dương Thị Đ phải nộp: 16.010.000đ (*Mười sáu triệu không trăm mười nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP S 13.900.000đ (Mười ba triệu chín trăm nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009713 ngày 16/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ứng Hòa, TP. Hà Nội.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND TP Hà Nội ;
- VKSND huyện Ứng Hoà;
- Chi cục THADS Ứng Hoà;
- Các đương sự;
- Lưu hs; V/P./.

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

Bùi Thanh Minh