

Bản án số: 137/2020/DS-ST
Ngày: 29/8/2020
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**
- **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Triệu Thúy Hà.
- **Các Hội thẩm nhân dân:** Bà Hoàng Thị Lợi.
Ông Nguyễn Ngọc Phương.
- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trương Thị Hà – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ.
- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đ tham gia phiên tòa:** Bà

Nguyễn Thị Thúy Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 68/2020/TLST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 48/2020/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 7 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 46/2020/QĐST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ

Địa chỉ: Số 35 Hàng V, phường Lý Thái T, quận Hoàn K, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:

- Ông Nguyễn Cảnh M - Chức vụ: Thành viên Tổ xử lý nợ xấu chuyên trách - Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ chi nhánh Đ Hà Nội;
- Ông Nguyễn Thanh T - Chức vụ: Cán bộ Quản lý khách hàng - Phòng Giao dịch Lộc H - Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ chi nhánh Đ Hà Nội.

2. Bị đơn: Ông Đỗ Ngọc H1, sinh năm 1972.

Bà Hoàng Thị H2, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Thôn Giao T, xã Liên H, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Anh Đỗ Ngọc H3, sinh năm 1998, địa chỉ: Thôn Giao T, xã Liên H, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

Có mặt: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn;

Vắng mặt: Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và các văn bản tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của Ngân hàng Thương mại cổ

phần Đ trình bày:

1. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh Đ Hà Nội đã giải ngân vốn vay cho Ông Đỗ Ngọc H1 và bà Hoàng Thị H2 theo Hợp đồng tín dụng số 13.4224610.01.01 ký ngày 13/12/2013; Bảng kê rút vốn ngày 13/12/2013.

- Số tiền giải ngân cho vay là **880.000.000 đồng (Bằng chữ: Tám trăm tám mươi triệu đồng).**

- Hình thức giải ngân: Giải ngân 01 lần bằng chuyển khoản.

- Mục đích vay: Cho vay xây dựng, sửa chữa nhà ở.

- Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày 13/12/2013. (Thời gian ân hạn gốc là 12 tháng).

- Lãi suất vay: Lãi suất cho vay kể từ ngày 13/12/2013 đến hết ngày 31/12/2013 là: 11,5%/năm. Sau thời gian trên áp dụng lãi suất thả nổi, điều chỉnh vào các ngày 01/01; 01/04; 01/07; 01/10 hàng năm trong suốt thời gian vay.

- Lãi suất nợ quá hạn: 120% lãi suất trong hạn.

- Lịch trả nợ vay:

+ Lịch trả nợ gốc: Bên vay cam kết trả nợ gốc như sau:

Kỳ trả nợ	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
Quý I		10	50	50	100
Quý II		10	50	50	100
Quý III		10	50	50	100
Quý IV	10	10	50	50	130
Tổng Cộng	10	40	200	200	430

Tiền gốc được trả vào ngày 22 của tháng cuối mỗi Quý.

Kỳ trả gốc đầu tiên vào ngày 22/12/2014.

Kỳ trả gốc cuối cùng vào Quý IV năm 2018 phải trả trước ngày 13/12/2018.

b) Bên vay cam kết trả nợ lãi:

- Lãi được tính từ ngày Bên vay rút tiền vay lần đầu tiên. Tiền lãi được tính trên số dư nợ vay nhân (x) với số ngày vay thực tế nhân (x) với lãi suất tháng chia (:) 30 hoặc nhân (x) với lãi suất năm chia (:) 360.

- Lãi vay được Bên vay trả như sau: Lãi trả theo quý (03 tháng/1lần vào ngày 22 của tháng cuối mỗi quý) và cụ thể như sau:

+ Nợ lãi phát sinh trong năm 2013, 2014 và 2015, mỗi quý Bên vay sẽ trả tới

thiếu là 5.000.000 đồng/quý, số còn lại sẽ được phân bổ trả dần vào các năm còn lại của thời hạn vay theo thông báo lịch trả nợ lãi bằng văn bản của Ngân hàng cho Bên vay.

+ Nợ lãi phát sinh hàng tháng từ năm 2016 cho đến khi đáo hạn, Bên vay sẽ trả lãi vay định kỳ hàng tháng đối với toàn bộ nợ lãi phát sinh.

- Kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 22/03/2014.

2. Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Ông Đỗ Ngọc H1 và Bà Hoàng Thị H2 tại Thôn Giao T – Xã Liên H – Huyện Đ – 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 bìa BG 122720; Sổ vào sổ cấp GCN: 2412.QĐ-UBND.2011/CH.00200.2011 do UBND Huyện Đ – Thành phố Hà Nội cấp ngày 06/07/2011, cấp cho Ông Đỗ Ngọc H1. Việc thế chấp tài sản đã được lập thành Hợp đồng thế chấp tài sản và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

3. Tình hình thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Ông Đỗ Ngọc H1 và bà Hoàng Thị H2.

Trong quá trình vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh Đ Hà Nội, Ông Đỗ Ngọc H1 và bà Hoàng Thị H2 không thực hiện thanh toán nợ gốc, lãi theo đúng lịch quy định trong Hợp đồng tín dụng đã ký. Khoản vay đã bị chuyển nợ quá hạn từ 23/12/2014 cho đến nay. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh Đ Hà Nội đã nhiều lần gửi thông báo nhắc nợ, công văn yêu cầu trả nợ cũng như đến nhà, mời Ông Đỗ Ngọc H1 và bà Hoàng Thị H2 tới Ngân hàng làm việc, Ông Đỗ Ngọc H1 và bà Hoàng Thị H2 cũng đã nhiều lần cam kết trả nợ bằng văn bản, tuy nhiên đều không thực hiện đúng.

Dư nợ của ông Đỗ Ngọc H1 và bà Hoàng Thị H2 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh Đ Hà Nội tính đến hết ngày 28/8/2020 như sau:

+ Dư nợ gốc: 877.000.000 đồng.

+ Dư nợ lãi: 649.198.746 đồng (lãi trong hạn: 598.025.742 đồng, lãi quá hạn: 51.173.005 đồng).

Tổng dư nợ: 1.526.198.746 đồng.

Việc Ông Đỗ Ngọc H1 và bà Hoàng Thị H2 không trả nợ đã gây ra nhiều khó khăn thiệt hại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh Đ Hà Nội. Do vậy nay, kính đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết cho yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh Đ Hà Nội như sau:

3.1. Buộc Ông Đỗ Ngọc H1 và bà Hoàng Thị H2 phải thanh toán ngay cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh Đ Hà Nội tổng số nợ còn nợ đến hết ngày 28/8/2020 theo Hợp đồng tín dụng nói trên là:

+ Dư nợ gốc: 877.000.000 đồng.

+ Dư nợ lãi: 649.198.746 đồng (lãi trong hạn: 598.025.742 đồng, lãi quá hạn: 51.173.005 đồng).

Tổng dư nợ: 1.526.198.746 đồng.

Và tiếp tục chịu lãi phát sinh từ ngày 29/8/2020 đến khi thực tế trả hết nợ với lãi suất quá hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và quy định của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ.

Buộc ông Đỗ Ngọc H1, bà Hoàng Thị H2 phải chịu khoản tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 7.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi trên số tiền này.

3.2. Nếu Ông Đỗ Ngọc H1 và bà Hoàng Thị H2 không thực hiện trả nợ ngay cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ theo yêu cầu tại **điểm 3.1** nêu trên thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án kê biên và phát mại tài sản mà Ông Đỗ Ngọc H1 và bà Hoàng Thị H2 đã thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh Đ Hà Nội để thu hồi nợ vay, cụ thể là: Thửa đất số 36(2), tờ bản đồ số 9 tại Thôn Giao T, xã Liên H, huyện Đ, 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 bìa BG 122720; Số vào sổ cấp GCN: 2412.QĐ-UBND.2011/CH.00200.2011; do UBND Huyện Đ – Thành phố Hà Nội cấp ngày 06/07/2011; cấp cho Ông Đỗ Ngọc H1

3.3 Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ông Đỗ Ngọc H1 và bà Hoàng Thị H2 phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả số nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ.

*** Tại phiên tòa, bị đơn là Đỗ Ngọc H1, bà Hoàng Thị H2 vắng mặt. Quá trình giải quyết vụ án ông Đỗ Ngọc H1 trình bày:**

Ngày 13/12/2013, ông và vợ ông là bà Hoàng Thị H2 có ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ có nội dung: Chúng ông vay của Ngân hàng số tiền 880.000.000 đồng, Mục đích vay: xây dựng và sửa chữa nhà ở; Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng, lãi suất áp dụng tại thời điểm vay là 11,5% và điều chỉnh theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông vẫn làm ăn được nên đã trả được khoảng 150.000.000 đồng, số tiền trên được khấu trừ vào nợ gốc, nợ lãi như thế nào ông không nhớ rõ. Tuy nhiên, ông không phải là người trực tiếp đi trả do

vậy ông không xác minh được việc trả nợ đó có chính xác hay không. Sau đó, do công việc làm ăn không được thuận lợi, vợ chồng ông vẫn chưa thực hiện đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Bên Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, thúc giục trả nợ nhưng do tình hình làm ăn khó khăn nên vợ chồng ông chưa thực hiện được việc trả nợ cho Ngân hàng.

Nay có việc ngân hàng khởi kiện đòi nợ, gia đình ông xác định nghĩa vụ trả nợ. Song ông đề nghị Ngân hàng cho ông được trả nợ dần và đề nghị Ngân hàng giảm cho ông tiền lãi vì hoàn cảnh gia đình quá khó khăn. Số tiền gốc ông trả xin được ưu tiên trả gốc trước, lãi sau.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, gia đình ông đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 36(2), tờ bản đồ 9 đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Ngọc H1, số bìa BG 122720, sổ vào sổ cấp GCN: 2412.QĐ-UBND.2011/CH.00200.2011 cấp ngày 06/7/2011.

Hiện tại trên nhà đất thế chấp có gia đình ông sinh sống, gồm có:

- Ông Đỗ Ngọc H1, sinh năm 1972;
- Con trai ông là Đỗ Ngọc H3, sinh năm 1998.

Hiện tại vợ ông là bà Hoàng Thị H2 đang lao động ở Nga, tuy nhiên ông không nhớ rõ địa chỉ cụ thể của bà H2. Khi bà H2 gọi điện thoại về Việt Nam cũng chỉ gọi qua mạng xã hội. Khi ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, con trai ông là anh Đỗ Ngọc H3 còn nhỏ, không có đóng góp gì. Ông xác định vợ chồng có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng.

Quá trình sử dụng nhà đất kể từ thời điểm thế chấp đến nay, hiện trạng không thay đổi gì.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan** anh Đỗ Ngọc H3 vắng mặt tại phiên tòa. Theo biên bản lấy lời khai, anh Đỗ Ngọc H3 trình bày: năm 2013, bố mẹ anh ký kết hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng. Lúc đó anh còn nhỏ nên chưa rõ hợp đồng cụ thể như thế nào. Anh khẳng định không có công sức đóng góp gì. Nay Ngân hàng khởi kiện, anh có nguyện vọng Đề nghị Tòa án và Ngân hàng tạo điều kiện để bố mẹ anh được trả nợ dần tiền gốc và miễn giảm một phần tiền lãi cho gia đình anh.

*** Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:**

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử trong quá trình tiến hành tố tụng giải quyết vụ án đã tuân theo pháp luật, không vi phạm thủ tục tố tụng.

- Về tuân thủ pháp luật của đương sự: Nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng cố tình vắng mặt tại Tòa án gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án, khiến thời hạn chuẩn bị xét xử bị kéo dài.

- Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định của pháp luật, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn phải chịu án 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 vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng mục đích sử dụng tiền xây dựng và sửa chữa nhà ở nên xác định đây là tranh chấp về dân sự. Bị đơn cư trú tại địa bàn thôn Giao T, xã Liên H, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Vì vậy, Tòa án nhân huyện Đ, thành phố Hà Nội thụ lý là đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 1 Điều 30, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về thủ tục tố tụng đối với bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt: Quá trình tố tụng, bị đơn, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều đã được tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng không chấp hành pháp luật, không có mặt tại Tòa án theo giấy triệu tập, riêng đối với bà Hoàng Thị H2 đã xuất cảnh nhưng không rõ địa chỉ coi như trường hợp bị đơn cố tình giấu địa chỉ, Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, bị đơn bà H2 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng đều vắng mặt tại không có lý do. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự trên là đúng quy định của pháp luật.

[2] Tư cách tham gia tố tụng của các đương sự:

- Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ, người khởi kiện yêu cầu bảo vệ quyền lợi là nguyên đơn.

- Ông Đỗ Ngọc H1, bà Hoàng Thị H2 người bị nguyên đơn khởi kiện là bị đơn

- Anh Đỗ Ngọc H3 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan do đang sinh sống trên thửa đất là tài sản thế chấp. Việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền, lợi ích của anh. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh H3 tham gia tố tụng với bị đơn ông H1, bà H2. Do vậy quyền và nghĩa vụ của những người trên tương ứng quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông H1, bà H2.

[3] Về nội dung: Hợp đồng tín dụng số 13.4224610.01.01 ký ngày 13/12/2013 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh Đ Hà Nội với ông Đỗ Ngọc H1, bà Hoàng Thị H2 đều do các chủ thể có đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự ký kết. Hợp đồng tín dụng được lập thành văn bản các bên đều tự nguyện ký tên, đóng dấu xác nhận hợp pháp về hình thức. Hợp đồng tín dụng được ký kết dựa trên sự thỏa thuận, tự nguyện của các bên, toàn bộ các điều khoản trong nội dung hợp đồng là không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp pháp về nội dung.

Nội dung cụ thể của hợp đồng thể hiện: Tổng số nợ gốc của Hợp đồng tín dụng nêu trên tính mọi thời điểm là: 880.000.000 đồng (*Tám trăm tám mươi triệu đồng*); được thể hiện qua Bảng kê rút vốn vay ngày 13/12/2013:

Bảng kê rút vốn vay ngày 13/12/2013: Ngày vay 13/12/2013; số tiền vay: 880.000.000 đồng; thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày 13/12/2013; lãi suất cho vay thời điểm vay 11,5%/năm, áp dụng lãi suất thả nổi, lãi suất nợ quá hạn bằng 120% lãi suất trong hạn tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn. Nợ gốc đã trả: 3.000.000 đồng, số tiền lãi đã trả: 20.035.098 đồng.

Như vậy, đã đến hạn trả nợ gốc, bị đơn không trả, Nguyên đơn có quyền yêu cầu bị đơn trả nợ gốc 877.000.000 đồng là có căn cứ, được chấp nhận.

Bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả lãi, nguyên đơn có quyền yêu cầu bị đơn trả lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng là có căn cứ, được chấp nhận.

Cách tính lãi của Nguyên đơn: Lãi trong hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng là 11,5%/năm; áp dụng lãi suất thả nổi; Lãi quá hạn bằng 20% lãi trong hạn. Cách tính lãi như trên là không trái quy định của pháp luật, được chấp nhận. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả nợ tính đến thời điểm 28/8/2020:

+ Dư nợ gốc: 877.000.000 đồng.

+ Dư nợ lãi: 649.198.746 đồng (lãi trong hạn: 598.025.742 đồng, lãi quá hạn: 51.173.005 đồng).

Tổng dư nợ: 1.526.198.746 đồng.

Bị đơn phải tiếp tục chịu lãi quá hạn phát sinh từ ngày 29/8/2020 đến khi thực tế trả hết nợ gốc theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và quy định của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ.

Tại Điều 12 Hợp đồng tín dụng, các bên thỏa thuận bị đơn phải chịu các khoản phí, lệ phí phát sinh từ giải quyết tranh chấp hợp đồng. Xác định chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là khoản chi phí để giải quyết tranh chấp liên quan đến Hợp đồng tín dụng. Nguyên đơn là người tạm ứng chi phí nêu trên. Do vậy, chấp nhận yêu cầu đòi số tiền xem xét, thẩm định của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả khoản chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 7.000.000 đồng cho nguyên đơn.

[4] Về quan hệ thế chấp tài sản và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

Hợp đồng thế chấp được công chứng, số công chứng: 831/TC/2011, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/7/2011 tại trụ sở Văn phòng công chứng Đ được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ Việt Nam ủy quyền thường xuyên cho các Chi nhánh ký kết hợp đồng thế chấp với ông Đỗ Ngọc H1, bà Hoàng Thị H2. Các bên có đủ năng lực chủ thể, năng lực hành vi dân sự nên hợp đồng hợp pháp về chủ thể. Hợp đồng có công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật tại Điều 342 Bộ luật dân sự 2005 nên hợp đồng hợp pháp về hình thức. Việc thế chấp tuân thủ các quy định từ Điều 715 đến 721 Bộ luật dân sự 2005. Các bên đã thống nhất và thỏa thuận về nội dung của Hợp đồng thế chấp. Thỏa thuận của các bên không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên hợp đồng hợp pháp về nội dung.

Theo Điều 2 của Hợp đồng thế chấp, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 36(2), tờ bản đồ số 9 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 122720, số vào sổ cấp GCN: 2412.QĐ-UBND.2011/CH.00200.2011 do UBND huyện Đ cấp ngày 06/7/2011 đứng tên ông Đỗ Ngọc H1. Theo Khoản 3 Điều 3 Hợp đồng thế chấp: Trường hợp bên thế chấp đầu tư vào tài sản thế chấp thì phần tài sản tăng thêm do đầu tư cũng thuộc tài sản thế chấp. Như vậy, các tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất.

Trường hợp bị đơn không trả hoặc trả không đầy đủ như quyết định của bản án thì Nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ (Điều 8 của Hợp đồng thế chấp, Điều 721 Bộ luật dân sự 2005).

Về diện tích đất bị xử lý tài sản thế chấp: Diện tích đất thực tế đo đạc được là 159,9m² và diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 166,1m². Nhận thấy: Có sự chênh lệch về diện tích sử dụng đất, tuy nhiên, đương sự không lấn chiếm đất công hay lấn chiếm đất hộ liền kề, đất đai không có tranh chấp. Do vậy, diện tích đất bị xử lý tài sản thế chấp là 159.9 m² theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ.

Phần tài sản được của ông Đỗ Ngọc H1 xây trên đất của ông Đỗ Ngọc H (anh trai ông H1) không liên quan đến vụ án này nên không giải quyết.

Việc xử lý tài sản tuân theo quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều 68 Nghị định 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm được sửa đổi bổ sung theo Nghị định số 11/2012/NĐ-CP. Nội dung điều luật quy định cụ thể như sau:

Khoản 1 Điều 68 nghị định 163/2006/NĐ-CP:

“1. Trong trường hợp không có thỏa thuận về phương thức xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì các tài sản này được bán đấu giá”

.....

4. Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất.”

Việc xử lý tài sản thế chấp được thực hiện tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

[5] **Về án phí:** Yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận toàn bộ nên theo quy định tại Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016 quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án, bị đơn phải chịu án toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

[6] **Về quyền kháng cáo:** Các đương sự đều có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 342, 355, 471, 474 476, 715, 720, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 227, 228, 238, 271, 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật Các Tổ chức tín dụng;

Căn cứ Khoản 1 và Khoản 4 Điều 68 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm được sửa đổi bổ sung theo Nghị định số 11/2012/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ đối với ông Đỗ Ngọc H1, bà Hoàng Thị H2.

- Buộc ông Đỗ Ngọc H1, bà Hoàng Thị H2 phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ tiền nợ gốc và lãi theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 13.4224610.01.01 ký ngày 13/12/2013 đến ngày 28/8/2020 là: **1.526.198.746 đồng** (Trong đó: Dư nợ gốc: 877.000.000 đồng; Dư nợ lãi: 649.198.746 đồng (lãi trong hạn: 598.025.742 đồng, lãi quá hạn: 51.173.005 đồng).

- Buộc ông Đỗ Ngọc H1, bà Hoàng Thị H2 phải chịu 7.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Tổng cộng: 1.533.198.746 đồng.

Kể từ ngày 29/8/2020, bị đơn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc cho ngân hàng.

Trường hợp ông Đỗ Ngọc H1, bà Hoàng Thị H2 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ các khoản nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa số 36(2), tờ bản đồ số 9 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 122720, số vào sổ cấp GCN: 2412.QĐ-UBND.2011/CH.00200.2011 do UBND huyện Đ cấp ngày 06/7/2011 đứng tên ông Đỗ Ngọc H1 theo Hợp đồng thế chấp được công chứng, số công chứng: 831/TC/2011, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/7/2011 tại trụ sở Văn phòng công chứng Đ để thu toàn bộ tiền nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán toàn bộ nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ thì ông Đỗ Ngọc H1, bà Hoàng Thị H2 còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết các khoản nợ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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.

2. Ông Đỗ Ngọc H1, bà Hoàng Thị H2 phải chịu án phí 57.785.962 đồng để sung công quỹ Nhà nước.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ số tiền án phí 26.987.000 đồng đã nộp theo biên lai số AA/2018/0016020 ngày 05/5/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

3. Án xử công khai sơ thẩm. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Đỗ Ngọc H1, bà Hoàng Thị H2, anh Đỗ Ngọc H3 có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng;

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

Triệu Thúy Hà

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.

Án xử công khai sơ thẩm. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tổng đạt hợp lệ bản án.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA