

Bản án số: 15/2021/DS-ST

Ngày: 29-3-2021

V/v: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ ĐỨC - THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

- Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Bùi Thị Hồng.**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Lê Mạnh Nhanh.**

Ông Nguyễn Đại Đồng.

- Thư ký phiên Tòa: Ông **Nguyễn Hữu Vinh** - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Quang Hòa** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 3 năm 2021, tại Trụ sở nhân dân huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 115/2020/TLST-DS ngày 18 tháng 01 năm 2020 về việc Tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2021/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 01 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 07/2021/QĐST-DS ngày 05 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại cổ phần S**

Địa chỉ: Số 2... – 2..., Nam Kỳ Khởi Ngh, Phường... , Quận .., Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D. Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Hoàng Xuân Tg. Chức vụ: Giám đốc S chi nhánh Hà Đông (Theo Giấy uỷ quyền số: 3983/2019/GUQ-PL ngày 16/12/2019 của Tổng Giám đốc S).

Đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Bà Đinh Thị Ái L (Theo Văn bản uỷ quyền số: 79/2020/GUQ-CNHD ngày 30/6/2020 của Giám đốc S chi nhánh Hà Đông). *Có mặt.*

- Bị đơn: Ông Lê Thanh V, sinh năm 1976 và bà Bùi Thị B, sinh năm 1977.

Đều đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn Đông M, xã An T, huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội. *Đều vắng mặt lần thứ hai không có lý do.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như lời khai tại phiên tòa, nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 05/05/2018, ông Lê Thanh V và bà Bùi Thị B có quan hệ tín dụng với Ngân hàng TMCP S Chi nhánh Giảng Võ - Phòng giao dịch Cầu Giấy (Nay là Chi nhánh Hà Đông - Phòng giao dịch Vạn Phúc), chi tiết như sau:

- Số Hợp đồng tín dụng: LD1812500001 ký ngày 05/05/2018.
- Số tiền vay: 800.000.000đ (*Bằng chữ: Tám trăm triệu đồng*).
- Thời hạn vay: 180 tháng.
- Thời điểm trả hết nợ: 07/05/2033.
- Lãi suất: 12,3%/năm áp dụng trong 06 tháng đầu tiên. Kể từ tháng thứ 07 đến tháng thứ 60 kể từ ngày 05/05/2018, lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân VND kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ của Sacombank tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 4,3%/năm, định kỳ điều chỉnh 03 tháng/lần. Kể từ tháng thứ 61 kể từ ngày 05/05/2018 lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân VND kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ của Sacombank tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 4,8%/năm, định kỳ điều chỉnh 03 tháng/lần.

Lãi suất điều chỉnh trong từng thời kỳ được hiểu là lãi suất điều chỉnh (floating rate) nhưng định kỳ điều chỉnh là không bắt buộc. Lãi suất này đã được các bên thỏa thuận và phù hợp với quy định của pháp luật.

- Lãi quá hạn đối với phần nợ gốc qua hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.
- Lãi phạt chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư lãi trong hạn chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.
- Mục đích vay: Tiêu dùng.
- Phương thức trả nợ: Nợ gốc được chia thành nhiều kỳ trả nợ và được trả theo phụ lục đính kèm theo giấy nhận nợ.
- Phương thức tính lãi: Số tiền trả lãi vay mỗi kỳ được tính theo dư nợ thực tế mỗi ngày, số ngày thực tế mỗi kỳ nhân với lãi suất cho vay.
- Kỳ trả lãi: Ngày 25 hàng tháng.

Ngày 08/05/2018, ông Lê Thanh V và bà Bùi Thị B đã ký Giấy nhận nợ số LD1812500001; Ngân hàng chấp thuận giải ngân bằng chuyển khoản số tiền 800.000.000 đồng (*Bằng chữ: Tám trăm triệu đồng*), ông Lê Thanh V và bà Bùi Thị B đã nhận đủ số tiền vay.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên: Quyền sử dụng đất quyền và tài sản khác gắn liền tại thửa đất số 17A; tờ bản đồ số: 12 (Bản đồ năm 2002); diện tích 96,6m², địa chỉ: Xã An T, Huyện Mỹ Đức, 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 BP 628431, số vào sổ cấp GCN: 43831 do Ủy ban Nhân dân Huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội cấp cho ông Lê Thanh V ngày 17/9/2013. Tài sản được ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất

số công chứng: 1899.2018/HĐTC, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/5/2018 tại Phòng Công chứng số 4 thành phố Hà Nội, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 07/5/2018.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Lê Thanh V và bà Bùi Thị B đã thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền là: 183.114.539 đồng (*Bằng chữ: Một trăm tám mươi ba triệu, một trăm mười bốn nghìn, năm trăm ba mươi chín đồng*), trong đó: Nợ gốc là 65.409.159 đồng và nợ lãi là 117.705.380 đồng.

Do ông Lê Thanh V và bà Bùi Thị B vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP S đã nhiều lần làm việc, nhắc nhở nhưng ông Lê Thanh V và bà Bùi Thị B vẫn không có thiện chí trả nợ. Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn số dư nợ chậm trả phải chịu lãi suất nợ quá hạn là 150% và ngày 01/06/2020 Ngân hàng đã gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng tín dụng và thu hồi nợ trước hạn.

Tạm tính đến ngày 23/3/2021, ông Lê Thanh V và bà Bùi Thị B còn nợ Ngân hàng TMCP S theo Hợp đồng tín dụng số: LD1812500001 ngày 05/05/2018 tổng số tiền là: 894,382,336 đồng (*Bằng chữ: Tám trăm chín mươi triệu, ba trăm tám mươi hai nghìn, ba trăm ba mươi sáu đồng*), trong đó: Nợ gốc: 734,590,841 đồng; Nợ lãi trong hạn chuyển quá hạn là 134,368,104 đồng; lãi quá hạn 13.932,845; Lãi phạt chậm trả là 11,490,546 đồng.

Ngân hàng TMCP S đề nghị:

- Buộc ông Lê Thanh V và bà Bùi Thị B phải trả Ngân hàng TMCP S tổng số tiền nợ gốc và các khoản nợ lãi nêu trên. Ngoài ra, ông Lê Thanh V và bà Bùi Thị B còn phải trả lãi trên số dư nợ gốc phát sinh theo thời gian kể từ ngày 24/3/2021 về sau cho đến khi trả hết nợ Ngân hàng.

- Trường hợp ông Lê Thanh V và bà Bùi Thị B không trả nợ hoặc không có khả năng tài chính để trả nợ, đề nghị Toà án buộc ông Lê Thanh V và bà Bùi Thị B phải xử lý tài sản đảm bảo của khoản vay để trả nợ cho Ngân hàng.

- Buộc ông Lê Thanh V và bà Bùi Thị B phải chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ án phí, phí thi hành án, chi phí phát sinh liên quan.

- Trường hợp sau khi khách hàng bán các tài sản của mình mà không đủ bù đắp số tiền vốn gốc nợ vay, tiền lãi vay, lãi phạt có liên quan, chi phí tòa án, chi phí phát mãi tài sản (Nếu có) thì ông Lê Thanh V và bà Bùi Thị B có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, mặc dù Tòa án đã tổng đạt và triệu tập đầy đủ, hợp lệ nhưng bị đơn là ông Lê Thanh V và bà Bùi Thị B đều vắng mặt không có lý do, không có văn bản trình bày quan điểm, ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tòa án tiến hành xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ:

Tiến hành xem xét, thẩm định tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 17A; tờ bản đồ số: 12 (Bản đồ năm 2002); diện tích 96,6m², địa chỉ: Xã An T, huyện Mỹ Đ, thành phố Hà Nội. Tại thời điểm xem xét, thẩm định ông Lê Thanh V và bà Bùi Thị B vắng mặt, nên Tòa án

tiến hành xem xét, thẩm định tài sản thế chấp từ bên ngoài. Hiện tại trên đất có ngôi nhà ba tầng kiên cố xây dựng năm 2015, phía trên nhà có lợp một phần mái tôn, công nhà bằng Inox. Bà Đinh Thị Kh là mẹ đẻ ông V từ chối khai báo về nguồn tài sản trên đất của ông V và bà B.

Xác minh tình trạng cư trú của bị đơn: Xác minh tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định ông Lê Thanh V và bà Bùi Thị B hiện vẫn có hộ khẩu thường trú tại thôn Đông Mỹ, xã An Tiến, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội. Ông V, bà B không cắt, chuyển hộ khẩu đi đâu, không xin tạm vắng ở địa phương, không xin tạm trú ở đâu, hiện tại vắng mặt tại địa phương. Qua xác minh người thân thích của ông Văn, chị Báu là bà Đinh Thị Kh là mẹ đẻ ông Văn trình bày, hiện tại ông V và bà B đi làm ăn xa để trả nợ nhưng không biết hiện địa chỉ liên lạc ở đâu, cũng không biết ông V, bà B hiện đang cư trú ở đâu, làm gì, không có liên lạc gì với ông V, bà B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội trình bày quan điểm:

- Về tố tụng: Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn là ông Lê Thanh V và bà Bùi Thị B mặc dù đã được Tòa án nhiều lần giao các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt, không đến làm việc, nên đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã trình bày tại phiên tòa đối với bị đơn.

- Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng: Đây là vụ án dân sự Tranh chấp hợp đồng tín dụng phát sinh trong lĩnh vực tài chính ngân hàng. Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại thời điểm ký kết Hợp đồng tín dụng, ông Lê Thanh V và bà Bùi Thị B có đăng ký hộ khẩu thường trú tại thôn Đông M, xã An T, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội, kể từ thời điểm vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP S và đi khỏi nơi cư trú tại xã An T thì ông V, bà B không thông báo với Ngân hàng TMCP S về nơi cư trú mới của mình là vi phạm khoản 3 Điều 40 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về nơi cư trú của cá nhân trong quan hệ dân sự gắn liền với việc thực hiện

quyền và nghĩa vụ thì phải thông báo cho bên kia biết về nơi cư trú mới của mình. Do vậy, trong trường hợp này được xác định là ông V, bà B cố tình che giấu địa chỉ để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng. Căn cứ vào nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của ông V, bà B xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần tổng đạt, niêm yết văn bản tố tụng cho ông Lê Thanh V và bà Bùi Thị B, triệu tập họp lệ đến lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng ông V, bà B đều vắng mặt không có lý do. Vì vậy, căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông V, bà B bị đơn theo thủ tục chung.

Về nội dung:

[1] Về quan hệ tín dụng:

Căn cứ vào lời khai của đại diện nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án là hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và trả nợ một phần của ông V và bà B, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử xác định: Ông Lê Thanh V và bà Bùi Thị B có ký kết Hợp đồng tín dụng số: LD1812500001 ngày 05/05/2018 với Ngân hàng TMCP S (Sacombank); việc ký kết giữa các bên là thật và hoàn toàn tự nguyện, ký kết đúng thẩm quyền, các chủ thể tham gia ký kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; nội dung hợp đồng ký kết không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định tại Điều 116, 117, 119, 385, 398, 470 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 91, 95 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa các bên là đúng pháp luật, đảm bảo điều kiện có hiệu lực thi hành.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Lê Thanh V và bà Bùi Thị B mới thanh toán được một phần nghĩa vụ trả nợ sau đó thì ngưng trả trả nợ, không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi còn lại theo thỏa thuận trong hợp đồng đúng hạn, Ngân hàng đã chuyển món nợ sang nợ quá hạn, từ ngày 25/6/2019 đã thông báo, nhắc nhở việc trả nợ nhưng bị đơn không có phản hồi, không thanh toán nợ, làm phát sinh nợ quá hạn, nhiều lần thu hồi nợ không được nên Ngân hàng khởi kiện ra Tòa án yêu cầu buộc bị đơn thanh toán nợ gốc, và toàn bộ các khoản lãi là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại điều 466 Bộ luật dân sự.

Xét mức lãi suất áp dụng của Ngân hàng áp dụng tại thời điểm cho vay là 12,3%/năm áp dụng trong 06 tháng đầu tiên. Kể từ tháng thứ 07 đến tháng thứ 60 kể từ ngày 05/05/2018, lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân VND kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ của ngân hàng S tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 4,3%/năm, định kỳ điều chỉnh 03 tháng/lần. Kể từ tháng thứ 61 kể từ ngày 05/05/2018 lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân VND kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ của ngân hàng S tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 4,8%/năm, định kỳ điều chỉnh 03 tháng/lần. Lãi suất điều

chính trong từng thời kỳ được hiểu là lãi suất điều chỉnh nhưng định kỳ điều chỉnh là không bắt buộc. Lãi quá hạn đối với phần nợ gốc qua hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất trong hạn, quá hạn, lãi chậm trả mà Ngân hàng đã áp dụng là phù hợp với quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 và phù hợp với quy định của luật các tổ chức tín dụng. Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

Cần buộc ông V và bà B phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP S số tiền dư nợ tạm tính đến ngày 23/3/2021 là 894,382,336 đồng (Bằng chữ: Tám trăm chín tư triệu, ba trăm tám mươi hai nghìn, ba trăm ba sáu đồng), trong đó: trong đó: Nợ gốc: 734,590,841 đồng; Nợ lãi trong hạn chuyển quá hạn là 134,368,104 đồng; lãi quá hạn 13.932,845; Lãi phạt chậm trả là 11,490,546 đồng.

Kể từ ngày 24/3/2021 ông V và bà B tiếp tục phải trả lãi phát sinh cho Ngân hàng TMCP S trên dư nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng TMCP S.

[2] Về Hợp đồng thế chấp và việc xử lý tài sản thế chấp:

Căn cứ theo Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của ông Lê Thanh V và bà Bùi Thị B; căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: LD1812500001/HĐTC ngày 05/5/2018, Hội đồng xét xử xác định tài sản thế chấp bao gồm: Quyền sử dụng đất quyền và tài sản khác gắn liền tại thửa đất số 17A; tờ bản đồ số: 12 (Bản đồ năm 2002); diện tích 96,6m², địa chỉ: Xã An T, Huyện Mỹ Đức, 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 BP 628431, số vào sổ cấp GCN: 43831 do Ủy ban Nhân dân Huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội cấp cho ông Lê Thanh V ngày 17/9/2013. Tài sản được ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 1899.2018/HĐTC, quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/5/2018 tại Phòng Công chứng số 4 thành phố Hà Nội. Xét thấy các bên ký kết hợp đồng đều trên cơ sở tự do, tự nguyện thỏa thuận, không ai bị ép buộc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng thể hiện đầy đủ chữ ký của các bên tham gia là bên thế chấp là ông V, bà B và bên nhận thế chấp là đại diện Ngân hàng có thẩm quyền ký kết, hợp đồng có công chứng và có đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định tại khoản 2 Điều 119, 317, 318, 319, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự 2015 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013 và điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định số: 83/2010/NĐ-CP, ngày 23/7/2010 của Chính Phủ quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở khẳng định hợp đồng thế chấp trên là hợp pháp.

Vì vậy, khi Bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp ông Lê Thanh V và bà Bùi Thị B không trả được nợ hoặc không có thỏa thuận khác giữa các bên thì yêu cầu của Ngân hàng TMCP S đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền

xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp đã ký để đảm bảo thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 299, 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và theo các điều khoản về xử lý tài sản thế chấp của hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Trong quá trình giải quyết vụ án các bị đơn vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến nên không xác định được có hay không có người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Do vậy khi ngân hàng có yêu cầu phát mại tài sản là giá trị quyền sử dụng đất thửa đất này thì toàn bộ giá trị các tài sản trên đất đã thế chấp cũng được phát mại theo quyền sử dụng thửa đất đã thế chấp. Do tài sản trên đất chưa có đăng ký chứng nhận quyền sở hữu, nếu có phát sinh người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến các tài sản trên đất đó thì được quyền ưu tiên mua lại các tài sản này theo quyền sử dụng đất và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến các tài sản trên đất có quyền khởi kiện đòi bồi thường thiệt hại đối với bên đã thế chấp trong vụ án khác khi có đủ điều kiện và có yêu cầu khởi kiện nếu các bên không có sự thỏa thuận khác.

Trường hợp khi phát mại, tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông Lê Thanh V và bà Bùi Thị B tại Ngân hàng TMCP S thì ông V, bà B vẫn phải thực hiện nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng cho đến khi tất toán khoản nợ với Ngân hàng.

[3] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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 bị đơn phải chịu án phí dân sự thẩm theo quy định của pháp luật; hoàn trả lại nguyên đơn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, 271, 273, 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng các Điều 463, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự 2015;
- Áp dụng Điều 91; Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;
- Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013
- Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S (S bank) đối với ông Lê Thanh V và bà Bùi Thị B.

Buộc ông Lê Thanh V và bà Bùi Thị B phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán trả Ngân hàng TMCP S (S bank) theo Hợp đồng tín dụng số: LD1812500001 ký ngày 05/05/2018 tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 23/3/2021 là **894,382,336** đồng (Bằng chữ: Tám trăm chín tư triệu, ba trăm tám mươi hai nghìn, ba trăm ba sáu đồng), trong đó: Nợ gốc: 734,590,841 đồng; Nợ lãi trong hạn chuyển quá hạn là 134,368,104 đồng; lãi quá hạn 13.932,845; Lãi phạt chậm trả là 11,490,546 đồng.

Ông Lê Thanh V và bà Bùi Thị B phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh đối với khoản dư nợ gốc chưa trả kể từ ngày 24/3/2021 cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP S (S bank) theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

2. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, ông Lê Thanh V và bà Bùi Thị B không trả được nợ nêu trên cho Ngân hàng TMCP S (S bank) hoặc hai bên không có sự thỏa thuận khác, thì Ngân hàng TMCP S (S bank) có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất quyền và tài sản khác gắn liền tại thửa đất số 17A; tờ bản đồ số: 12 (Bản đồ năm 2002); diện tích 96,6m², địa chỉ: Xã An T, Huyện Mỹ 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 BP 628431, số vào sổ cấp GCN: 43831 do Ủy ban Nhân dân Huyện Mỹ Đ, thành phố Hà Nội cấp cho ông Lê Thanh V ngày 17/9/2013. Tài sản được ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 1899.2018/HĐTC, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/5/2018 tại Phòng Công chứng số 4 thành phố Hà Nội.

Khi ngân hàng có yêu cầu phát mại tài sản là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ông V và bà B đã thế chấp. Do tài sản trên đất chưa có đăng ký chứng nhận quyền sở hữu, nếu có phát sinh người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến các tài sản trên đất đó thì được quyền ưu tiên mua lại các tài sản này theo quyền sử dụng đất và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến các tài sản trên đất có quyền khởi kiện đòi bồi thường thiệt hại đối với bên đã thế chấp trong vụ án khác khi có đủ điều kiện và có yêu cầu khởi kiện nếu các bên không có sự thỏa thuận khác.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Lê Thanh V và bà Bùi Thị B đối với Ngân hàng TMCP S (S bank). Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông V và bà B vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì ngoài các đương sự liên quan trong vụ án này, những người khác thực tế sinh sống tại địa chỉ trên cũng phải di chuyển tài sản đi chỗ khác để thi hành án.

Trường hợp ông Lê Thanh V và bà Bùi Thị B thanh toán được toàn bộ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP S (S bank) có trách nhiệm trả lại các giấy tờ nhà đất thế chấp cho các chủ sử dụng, sở hữu hợp pháp và làm thủ tục giải chấp ngay.

3. Về án phí: Ông Lê Thanh V và bà Bùi Thị B phải có trách nhiệm liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: **38.831.000** đồng (*Bằng chữ: Ba mươi tám triệu, tám trăm ba mươi mốt nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Ngân hàng TMCP S (S bank) số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 18.000.000 đồng (*Bằng chữ: Mười tám triệu đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003033 ngày 18/11/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội.

Trường hợp Bản án 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.

Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Các bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện Mỹ Đức;
- Chi cục THADS huyện Mỹ Đức;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Thị Hồng

