

Bản án số: 01/2020/DS - ST

Ngày 06 - 02 - 2020

V/V Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Bá Lưu

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đặng Văn Hoàn – Cán bộ nghỉ hưu tại phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình

Ông Mai Văn Ngọc – Cán bộ nghỉ hưu tại phường Đồng Mỹ, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hương Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hường - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 02 năm 2020, tại phòng xét xử án Dân sự trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 08/2019/TLST ngày 08 tháng 4 năm 2019, về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 2010/2019/QĐ-ST ngày 20/12/2019, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng S

Địa chỉ: NK, phường 8, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo pháp luật: Bà D – chức vụ: Tổng giám đốc. Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Thanh H – chức vụ: Giám đốc S – Chi nhánh Quảng Bình (theo văn bản uỷ quyền số 3841/2017/GUQ-PL ngày 14/12/2017 về việc ký hợp đồng/ văn bản và thẩm quyền tham gia tố tụng của Tổng giám đốc Ngân hàng S) – Địa chỉ: Số 05 Q, thành phố Đ2, tỉnh Quảng Bình; theo quyết định chuyển hồ sơ vụ án số 03/2019/QĐ-TA ngày 20/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Người nhận uỷ quyền lại: Ông Mai Thành L – chức vụ: Trưởng phòng Kiểm soát rủi ro S – Chi nhánh Quảng Bình (theo văn bản uỷ quyền số 327/2019/GUQ-CNQB ngày 10/9/2019 của S – Chi nhánh Quảng Bình). Ông Mai Thành Long có mặt

- *Bị đơn:* 1. Anh Đ, sinh năm 1993

Nơi ĐKNKTT trước khi xuất cảnh: Xóm 8 thôn P, xã T, huyện L, Quảng Bình. Hiện đang cư trú tại Nhật Bản theo địa chỉ: K – K – 2 Japan. Vắng mặt (có đơn trình bày xin được xét xử vắng mặt).

2. Chị T1, sinh năm 1993

Địa chỉ: Thôn B, phường Đ1, thành phố Đ2, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt không có lý do.

NHẬN THẤY:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/12/2018 của nguyên đơn Ngân hàng S và được bổ sung tại bản tự khai ngày 10/9/2019, tại các phiên hoà giải và trình bày của ông Mai Thành L là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn tại phiên toà, trình bày:

Ngày 09/3/2017, anh Đ và chị T1 đã ký kết với Phòng giao dịch S1 Ngân hàng S – Chi nhánh Quảng Bình Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1706800253 để vay số tiền 550.000.000đ, mục đích vay: Vay nông nghiệp; Lãi suất vay được xác định cho từng lần nhận tiền vay theo quyết định của S tại thời điểm giải ngân; thời hạn vay được xác định cụ thể trong từng giấy nhận nợ và không vượt quá 12 tháng hoặc không vượt quá một thời hạn khác do S xác định trong từng thời kỳ. Phương thức trả lãi hàng tháng, gốc trả cuối kỳ (Lãi trả ngày 14 hàng tháng). Tại giấy nhận nợ ngày 13/3/2018 chị T1 đã nhận nợ tổng hạn mức tín dụng là 550.000.000đ, lãi suất được xác định 6 tháng đầu tiên là 10,5%/năm; tại thời điểm bắt đầu từ tháng thứ 7 kể từ ngày ký hợp đồng này, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay được áp dụng theo mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng lãnh lãi sau của S + (cộng) biên độ 4%/năm và được S quyết định điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần và phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất cho vay. Để đảm bảo cho khoản tiền vay của mình, ngày 14/3/2017 anh Đ, chị T1 ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản số 58/2017/HĐTC để thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 479, tờ bản đồ số 41 – địa chỉ: Xã N, thành phố Đ2, tỉnh Quảng Bình, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CD301001, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH01790 của UBND thành phố Đ2 ngày 04/8/2016; ngày 22/3/2018 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CS02172 (thửa đất số 351, tờ bản đồ số 17) mang tên Đ, chị T1.

Quá trình thực hiện hợp đồng vay từ ngày 13/3/2018, anh Đ, chị H1 mới chỉ trả cho Ngân hàng số tiền lãi từ ngày 13/3/2018 – 13/5/2018. Ngày 14/6/2018 giấy nhận nợ LD1807200419 đến hạn trả lãi vay hàng tháng nhưng anh Đ, chị H1 không thanh toán nợ cho Ngân hàng. Trước khi nợ đến hạn trả nợ, phát sinh nợ quá hạn, Ngân hàng đã nhiều lần thông báo cho bị đơn nhưng anh Đ, chị T1 vẫn chưa thanh toán. Vì vậy, S khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết để buộc anh Đ và chị T1 phải thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng S toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 01/12/2018 là 584.580.875đ, trong đó tiền gốc: 550.000.000đ, tiền lãi 34.580.875đ và tính đến ngày xét xử 06/02/2020 là 686.580.843đ (Trong đó nợ gốc là

550.000.000đ, nợ lãi 136.580.843đ và các khoản nợ lãi phát sinh kể từ sau ngày 06/02/2020 cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp anh Đ và chị T1 không trả hết nợ gốc và lãi thì S yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo nghĩa vụ thi hành án là toàn bộ hiện trạng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của anh Đ và chị T1 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 58/2017/HĐTC ký ngày 14/3/2017 đã ký kết.

Trường hợp bán tài sản nêu trên mà vẫn không đủ để thanh toán nợ vay thì anh Đ và chị T1 phải tiếp tục thanh toán toàn bộ nợ vay còn lại tại Ngân hàng S.

Bị đơn anh Đ, sau khi thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình tiến hành thực hiện việc uỷ thác tư pháp cho cơ quan có thẩm quyền tại Nhật Bản theo địa chỉ mà chị T1 cung cấp, để tiến hành tổng đạt các giấy tờ của Tòa án cho bị đơn anh Đ. Tại phiên hoà giải ngày 08/11/2019, chị T1 là vợ của anh Đ đồng thời cũng là bị đơn nộp cho Tòa án bản tự khai đề ngày 30/10/2019 của anh Đ gửi từ Nhật Bản về cho chị thông qua địa chỉ bố đẻ chị T1 là ông M2. Sau khi đọc và xem nội dung bản tự khai của anh Đ chị T1 có ý kiến đồng ý với nội dung bản tự khai của anh Đ và xác nhận đúng là chữ viết và chữ ký của anh Đ chồng chị. Nội dung bản tự khai bị đơn anh Đ trình bày anh thừa nhận anh và vợ Mai T1 đã ký kết với Ngân hàng S hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1706800253 ngày 09/3/2017 và đã nhận nợ số tiền 550.000.000đ tại Ngân hàng. Anh Đ thừa nhận hiện nay vợ chồng anh không có khả năng trả nợ nên đồng ý giao toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của anh Đ và chị T1 tại thửa đất số 479, tờ bản đồ số 41 – địa chỉ: Xã N, thành phố Đ2, tỉnh Quảng Bình, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CD301001, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH01790 của UBND thành phố Đ2 ngày 04/8/2016; ngày 22/3/2018 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CS02172 (thửa đất số 351, tờ bản đồ số 17) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 58/2017/HĐTC ký ngày 14/3/2017 mà vợ chồng anh chị đã ký kết cho S để xử lý nợ. Anh Đ trình bày xin được vắng mặt tại phiên hoà giải và phiên toà.

Bị đơn chị T1 có bản tự khai lập ngày 08/10/2019, tại các phiên hoà giải và phiên toà thống nhất trình bày: Chị thừa nhận đã cùng chồng là Đ đã ký kết với Ngân hàng S hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1706800253 ngày 09/3/2017 và đã nhận nợ số tiền 550.000.000đ tại Ngân hàng vào ngày 13/3/2018. Quá trình thực hiện việc trả nợ do vợ chồng chị không có khả năng trả nợ nên đồng ý giao toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 58/2017/HĐTC ký ngày 14/3/2017 như trình bày của đại diện nguyên đơn cũng như anh Đ chồng chị đã trình bày tại bản tự khai và các tài sản thế chấp của vợ chồng chị đúng như hiện trạng mà Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ đã xác định mà chị đã được xem và đọc.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của BLTTDS.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227; khoản 3 Điều 474; Điều 476; khoản 5 Điều 477, Điều 479 BLTTDS, Điều 466, 468 BLDS; các Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khoá 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, đề nghị HĐXX xét xử vắng mặt bị đơn, Chấp nhận đơn khởi kiện của Nguyên đơn Ngân hàng S để buộc anh Đ và chị T1 phải trả cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm là: 686.580.843đ (Trong đó nợ gốc là 550.000.000đ, nợ lãi 136.580.843đ và các khoản nợ lãi phát sinh kể từ sau ngày 06/02/2020 cho đến khi trả hết nợ; trong trường hợp anh Đ và chị T1 không trả được nợ thì xử lý tài sản thế chấp Hợp đồng thế chấp bất động sản số 58/2017/HĐTC ký ngày 14/3/2017 cho Ngân hàng để xử lý nợ; anh Đ, chị T1 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/12/2018 của nguyên đơn Ngân hàng S đối với bị đơn anh Đ - Nơi ĐKNKTT trước khi xuất cảnh: Xóm 8 P, T, huyện L, tỉnh Quảng Bình. Hiện đang cư trú tại Nhật Bản theo địa chỉ: K – K – 2 Japan và chị T1 - Địa chỉ: Thôn B, phường Đ1, thành phố Đ2, tỉnh Quảng Bình, về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng đã ký kết số LD1706800253 ngày 09/3/2017. Quá trình thực hiện hợp đồng anh Đ và chị T2 đã không thực hiện theo cam kết nên để đảm bảo việc thu hồi nợ, nguyên đơn S đã khởi kiện để yêu cầu anh Đ và chị T1 phải trả nợ. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 3 Điều 35, Điều 37 BLTTDS năm 2015, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình thụ lý vụ án theo thẩm quyền.

[2] Về tố tụng: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định tại Điều 474, 476 BLTTDS, cụ thể: Tiến hành tổng đạt Thông báo về việc thụ lý án theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng S và các giấy tờ có liên quan đến việc giải quyết vụ án, thông báo về nội dung mở phiên họp, phiên hoà giải, phiên toà đến bị đơn anh Đ, anh Đ cũng đã có bản tự khai gửi về cho Tòa án trình bày quan điểm của mình và xin được vắng mặt tại phiên họp, phiên toà.

Ngày 08/01/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình tiến hành mở phiên toà, bị đơn chị T1 vắng mặt, nên căn cứ vào các Điều 227, Điều 233, Điều 235 Tòa án hoãn phiên toà.

Tại phiên toà hôm nay ngày 06/02/2020, ông L – là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Ngân hàng S có mặt, bị đơn chị T1, anh Đ đều vắng mặt. Căn cứ vào các Điều 227, 476; khoản 5 Điều 477 Bộ Luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về nội dung:

[3.1.] Về nợ: Ngày 09/3/2017, anh Đ và chị T1 đã ký kết với Phòng giao dịch Đồng Sơn - Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Quảng Bình

Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1706800253 để vay số tiền 550.000.000đ, mục đích vay: Vay nông nghiệp; Lãi suất vay được xác định cho từng lần nhận tiền vay theo quyết định của S tại thời điểm giải ngân; thời hạn vay được xác định cụ thể trong từng giấy nhận nợ và không vượt quá 12 tháng hoặc không vượt quá một thời hạn khác do S xác định trong từng thời kỳ. Phương thức trả lãi hàng tháng, gốc trả cuối kỳ (Lãi trả ngày 14 hàng tháng). Đồng thời, để đảm bảo cho khoản tiền vay của mình anh Đ, chị T1 đã ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 58/2017/HĐTC ký ngày 14/3/2017 để thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 479, tờ bản đồ số 41 – địa chỉ: Xã N, thành phố Đ2, tỉnh Quảng Bình, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CĐ301001, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH01790 của UBND thành phố Đ2 ngày 04/8/2016; ngày 22/3/2018 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CS02172 (thửa đất số 351, tờ bản đồ số 17) mang tên Đ, chị T1. Sau đó, vào ngày 14/3/2017, anh Đ đã ký hợp đồng uỷ quyền cho chị T1 (là vợ) trong thời hạn 05 năm để thay mặt anh Đ để nhận tiền vay, ký kết Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản (nếu có); ký kết hợp đồng tín dụng và các giấy tờ có liên quan trong việc trả nợ gốc và lãi; xoá thế chấp... Tại giấy nhận nợ ngày 13/3/2018, chị T1 đã nhận nợ tổng hạn mức tín dụng là 550.000.000đ - lãi suất được xác định 6 tháng đầu tiên là 10,5%/năm; bắt đầu từ tháng thứ 7 kể từ ngày ký hợp đồng này, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay được áp dụng theo mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng lãnh lãi sau của Sacombank + (cộng) Biên độ 4%/năm và được S quyết định điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần và phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất cho vay. Như vậy, Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1706800253 ngày 09/3/2017, Hợp đồng thế chấp bất động sản số 58/2017/HĐTC ngày 14/3/2017, giấy nhận nợ và văn bản uỷ quyền đã ký kết có hình thức, nội dung hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật, các bên đã thực hiện kể từ ngày kết.

Sau khi nhận nợ tại giấy nhận nợ LD1807200419 ngày 13/3/2018 anh Đ, chị T1 mới chỉ trả cho Ngân hàng số tiền lãi từ ngày 13/3/2018 – 13/5/2018. Ngày 14/6/2018 giấy nhận nợ LD1807200419 đến hạn trả lãi vay hàng tháng nhưng anh Đ, chị T1 không thanh toán nợ cho Ngân hàng. Theo nguyên đơn S thì trước khi nợ đến hạn trả nợ, phát sinh nợ quá hạn, S đã nhiều lần thông báo cho bị đơn, kể ngày 14/6/2018 anh Đ, chị T1 đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký kết. Vì vậy, S đã khởi kiện yêu cầu anh Đ và chị T1 phải thanh toán các khoản nợ cho S, tính đến ngày xét xử sơ thẩm (06/02/2020) số tiền nợ là: 686.580.843đ (Trong đó nợ gốc là 550.000.000đ, , nợ lãi: 136.580.843đ (Lãi trong hạn 49.031.370đ, lãi quá hạn tính trên số tiền lãi chậm trả: 6.247.418đ, lãi quá hạn tính trên số tiền gốc chậm trả: 81.302.055đ).

Phía bị đơn anh Đ đã có bản tự khai đề ngày 30/10/2019 gửi từ Nhật Bản về và trình bày của chị T1 tại bản tự khai ngày 08/10/2019, tại các phiên hoà giải cùng thống nhất thừa nhận vợ chồng anh chị đã vay tại Ngân hàng S số tiền 550.000.000đ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1706800253 ngày 09/3/2017 đã ký kết, do anh Đ, chị T1 không có khả năng trả nợ nên đồng ý giao tài sản là

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với tại thửa đất số 479, tờ bản đồ số 41 – địa chỉ: Xã N, thành phố Đ2, tỉnh Quảng Bình, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CD301001, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH01790 của UBND thành phố Đ2 ngày 04/8/2016; ngày 22/3/2018 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CS02172 (thửa đất số 351, tờ bản đồ số 17) cho S để xử lý nợ theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 58/2017/HĐTC ký ngày 14/3/2017 mà hai bên đã ký kết.

Như vậy, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng S buộc bị đơn anh Đ, chị T2 phải trả khoản nợ vay với số tiền gốc 550.000.000đ và các khoản tiền lãi phát sinh tính đến ngày xét xử sơ thẩm (06/02/2020) là: 136.580.843đ, bao gồm: lãi trong hạn tính trên số nợ gốc là 49.031.370đ, lãi quá hạn tính trên số tiền lãi chậm trả: 6.247.418đ, lãi quá hạn tính trên số tiền gốc chậm trả: 81.302.055đ) là có căn cứ, phù hợp với các nội dung Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký cam kết và các quy định của pháp luật nên cần được chấp nhận.

[3.2] Về tài sản thế chấp:

Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/01/2020 của Hội đồng thẩm định xác định tài sản theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 58/2017/HĐTC ký ngày 14/3/2017 gồm các tài sản sau:

1. Về đất: Thửa đất số 479, tờ bản đồ số 41 – địa chỉ: Xã N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CD301001, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH01790 của UBND thành phố Đ ngày 04/8/2016; ngày 22/3/2018 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CS02172 thửa đất số 351, tờ bản đồ số 17 mang tên Đ, T1 với tổng diện tích 257,4m², có tứ cận:

Phía Tây Bắc giáp đường rộng 7m, có kích thước 7m;

Phía Tây Nam giáp thửa đất số 18, có kích thước 36,81m;

Phía Đông Bắc giáp thửa đất số 16, có kích thước 37,75m;

Phía Đông Nam giáp thửa đất số 17, có kích thước 7m.

2. Về tài sản trên đất: Trên thửa đất có các tài sản sau:

+ 01 ngôi nhà xây cấp 4 có diện tích: 91,1m², có kích thước: Chiều dài 15,05m x chiều rộng 6m = 91,1m²;

Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 58/2017/HĐTC ký ngày 14/3/2017 thì ngôi nhà chỉ có 90 m², qua kiểm tra thực tế vượt 1,1m², xác định đây là do sai số đo đạc khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, ngôi nhà thế chấp không cải tạo, thay đổi so với trước khi thế chấp.

Tài sản phát sinh sau thời điểm thế chấp:

+ 01 mái tôn, trụ bê tông có diện 47,30m²;

+ Một ki ốt xây dựng phía trước nhà giáp đường 7m, có diện tích 20,0m: Có kích thước: Dài 5,28m x rộng 3,85m.

+ Trên đất cạnh phía Tây Nam và cạnh Đông Bắc có tường rào bao quanh;

+ Trụ cổng bằng bê tông, cửa làm bằng sắt. (Trụ cổng phía bên phải theo hướng nhà nằm ngoài thể đồ).

Theo điểm b mục 3 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp bất động sản thì “Toàn bộ các tài sản gắn liền với đất: Nhà cửa, vật kiến trúc và tài sản khác đã hình thành nhưng chưa được chứng nhận quyền sở hữu và tài sản hình thành sau khi thiết lập hợp đồng thế chấp này trên thửa đất đều thuộc tài sản bảo đảm”. Do đó, các tài sản đã thế chấp và các tài sản phát sinh sau thời điểm thế chấp đều là tài sản bảo đảm cho khoản nợ vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1706800253 ngày 09/3/2017 mà anh Đ và chị T1 đã ký kết với Phòng giao dịch S1 - Ngân hàng S – Chi nhánh Quảng Bình Hợp để vay số tiền 550.000.000đ.

Như vậy, từ [3.1] và [3.2], Hội đồng xét xử thấy có căn cứ để chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng S để buộc bị đơn anh Đ và chị T1 phải trả số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm 06/02/2020 là: 686.580.843đ (Trong đó nợ gốc là 550.000.000đ, nợ lãi: 136.580.843đ (lãi trong hạn 49.031.370đ, lãi quá hạn tính trên số tiền lãi chậm trả: 6.247.418đ, lãi quá hạn tính trên số tiền gốc chậm trả: 81.302.055đ)); trường hợp anh Đ, chị T1 không trả được nợ thì xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo thu hồi nợ cho Ngân hàng S.

[3] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khoá 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Buộc bị đơn anh Đ và chị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo giá ngạch. Ngày 21/10/2019, chị T1 có đơn xin được miễn giảm án phí do hoàn cảnh khó khăn được chính quyền địa phương phường Đ1 xác nhận được Hội đồng xét xử chấp nhận để giảm cho bị đơn $\frac{1}{2}$ mức án phí phải chịu. Như vậy chị T1, anh Đ phải chịu 15.731.616đ án phí.

Nguyên đơn Ngân hàng S không phải chịu án phí, trả lại cho Ngân hàng số tiền 13.691.600đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí sơ thẩm số AA/2017/000832 ngày 25/12/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 37; Điều 147; Điều 227; Điều 464; Điều 476, Điều 477, Điều 479 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 280; Điều 281; Điều 282; Điều 299; Điều 351; Điều 463, Điều 466; Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khoá 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng S buộc anh Đ và chị T1 trả nợ cho Ngân hàng S tính đến ngày 06/02/2020 với số tiền: 686.580.843đ (Trong đó nợ

gốc là 550.000.000đ, nợ lãi: 136.580.843đ – bao gồm: Lãi trong hạn tính trên số tiền nợ gốc là 49.031.370đ, lãi quá hạn tính trên số tiền lãi chậm trả: 6.247.418đ, lãi quá hạn tính trên số tiền gốc chậm trả: 81.302.055đ) theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1706800253 ngày 09/3/2017 và giấy nhận nợ LD1807200419 ngày 13/3/2018.

Trường hợp anh Đ và chị T1 không trả được nợ thì các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 58/2017/HĐTC đã ký kết ngày 14/3/2017 được xử lý phát mãi để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của anh Đ, chị T1, cụ thể:

- Thửa đất số 479, tờ bản đồ số 41 – địa chỉ: Xã N, thành phố Đ2, tỉnh Quảng Bình, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CD301001, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH01790 của UBND thành phố Đồng Hới ngày 04/8/2016; ngày 22/3/2018 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CS02172 thửa đất số 351, tờ bản đồ số 17 mang tên Đ, T1 với tổng diện tích 257,4m², có tứ cận:

- Phía Tây Bắc giáp đường rộng 7m, có kích thước 7m;

- Phía Tây Nam giáp thửa đất số 18, có kích thước 36,81m;

- Phía Đông Bắc giáp thửa đất số 16, có kích thước 37,75m;

- Phía Đông Nam giáp thửa đất số 17, có kích thước 7m.

- Các tài sản trên đất:

- + 01 ngôi nhà xây cấp 4 có diện tích: 91,1m², có kích thước: Chiều dài 15,05m x chiều rộng 6m = 91,1m²;

- + 01 mái tôn, trụ bê tông có diện 47,30m²;

- + 01 ki ốt xây dựng phía trước nhà giáp đường 7m, có diện tích 20,0m: Có kích thước: Dài 5,28m x rộng 3,85m.

- + Trên đất cạnh phía Tây Nam và cạnh Đông Bắc có tường rào bao quanh;

- + Trụ cổng bằng bê tông, cửa làm bằng sắt. (Trụ cổng phía bên phải theo hướng nhà nằm ngoài thể đồ, khi xử lý tài sản thế chấp phải thực hiện theo đúng quy định về trật tự quản lý xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền).

Trường hợp xử lý tài sản nêu trên mà vẫn không đủ để thanh toán nợ vay thì anh Đ và chị T1 phải tiếp tục thanh toán toàn bộ nợ vay còn lại tại Ngân hàng S.

Kể tiếp sau ngày tuyên án sơ thẩm (06/02/2020) cho đến khi anh Đ và chị T1 trả hết nợ, hàng tháng anh Đ và chị T1 còn phải trả khoản tiền lãi phát sinh từ số tiền nợ gốc chưa thi hành theo mức lãi suất tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1706800253 ngày 09/3/2017 và giấy nhận nợ LD1807200419 ngày 13/3/2018 mà hai bên đã ký kết.

2. Về án phí: Buộc bị đơn anh Đ và chị T1 phải chịu 15.731.616đ án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn Ngân hàng S không phải chịu án phí, trả lại cho Ngân hàng số tiền 13.691.600đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí sơ thẩm số AA/2017/000832 ngày 25/12/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án, người phải thi hành án 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.

Nguyên đơn Ngân hàng S có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn chị T1 vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn anh Đ vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Đường sự;
- Luật sư;
- Lưu: HS, AV.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Võ Bá Lưu