| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN CHƯƠNG MỸ**<br>**THÀNH PHỐ HÀ NỘI** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 105 /2023/DS-ST
Ngày: 19/7/2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà:* **Ông Vương Đăng Khoa**

*Các Hội thẩm nhân dân:* **Ông Phạm Tiến Lợi**

**Bà Nguyễn Thị Hà**

***- Thư ký phiên toà:*** **Bà Nguyễn Thị Huyền** - Thư ký Toà án nhân dân huyện Chương Mỹ.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa:*** **Bà Triệu Thị Hồng -** Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Chương Mỹ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 54/2023/TLST-DS ngày 18 tháng 4 năm 2023 về "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46/2023/QĐXXST - DS ngày 12 tháng 6 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 51/2023/QĐST- DS ngày 30 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** **Ngân hàng QĐ(MB);**

Địa chỉ: Số 18 LVL, phường TH, quận CG, Thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; Pháp nhân đại diện theo ủy quyền: Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản – Ngân hàng QĐ; Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn P, chức vụ: Tổng giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền lại: Bà Lê Thanh N, chức vụ: Trường phòng THN tố tụng; Người đại diện tham gia tố tụng: Khiếu Ngọc S, chưc vụ: Chuyên viên thu hồi nợ - Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng QĐ theo Văn bản ủy quyền số 1815/UQ – MBAMC ngày 24/3/2023. ( có mặt)

***- Bị đơn:***

**1. Anh Lương Xuân N1,** sinh năm 1988;( vắng mặt)

**2. Chị Bùi Thị D, sinh năm 1988 (vợ anh N1)** ;( vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn QH, xã ĐS, huyện CM, TP.Hà Nội.

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1**. Cháu Lương Bích T**, sinh năm 2008 (con anh N1 – chị D);

**2. Cháu Lương Thị Khánh C**, sinh năm 2012 (con anh N1 – chị D);

**3. Cháu Lương Thị Phương A**, sinh năm 2014 (con anh N1 – chị D);

Người đại diện theo pháp luật của cháu T, cháu C, cháu A: anh Lương Xuân N1 và chị Bùi Thị D – bố, mẹ đẻ các cháu;( vắng mặt)

Cùng cư trú: Thôn QH, xã ĐS, huyện CM, Thành phố Hà Nội.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**1. Theo đơn khởi kiện, quá trình tiến hành tố tụng đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

1.1. ***Về nội dung của*** **Hợp đồng cho vay số 169777.20.882.6613568.TD ngày 03/11/2020; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 12/11/2020 ; Hợp đồng cho vay số 191618.21.882.6613568.TD ngày 25/10/2021; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 25/10/2021;**

Vợ chồng anh Lương Xuân N1 và chị Bùi Thị D đã ký **Hợp đồng cho vay số 169777.20.882.6613568.TD ngày 03/11/2020; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 12/11/2020 ; Hợp đồng cho vay số 191618.21.882.6613568.TD ngày 25/10/2021; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 25/10/2021**với Ngân hàng QĐ- chi nhánh THN - Phòng giao dịch XM với nội dung cụ thể:

**1.1.1. Theo Hợp đồng cho vay số 169777.20.882.6613568.TD ngày 03/11/2020; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 12/11/2020**

- Số tiền vay: **486.000.000** đồng *(bốn trăm tám mươi sáu triệu đồng);*

- Mục đích vay: Thanh toán một phần chi phí xây dựng nhà tại địa chỉ: Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 34/2017 tại Thôn QH, xã ĐS, huyện CM, TP. Hà Nội

- Thời hạn vay: 180 tháng kể từ ngày 13/11/2020 đến ngày 13/11/2035.

- Lãi suất vay tại thời điểm giải ngân là 10,9%/năm. Lãi suất điều chỉnh 03 tháng lần vào các tháng 02, 05, 08, 11 hàng năm. Lần điều chỉnh lãi suất đầu tiên là tháng 2 năm 2021. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

- Phương thức trả nợ:

+ Nợ gốc: Trả định kỳ vào ngày 25 hàng tháng. Số tiền gốc phải trả hàng tháng trong hàng kỳ là: 2.700.000 đồng (hai triệu bảy trăm nghìn đồng).

+ Nợ lãi: Định kỳ vào ngày 25 hàng tháng theo dư nợ thực tế.

Việc trả nợ trước hạn, quá hạn, chậm trả lãi, gốc, phí phạt được quy định cụ thể trong hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ.

Thực hiện đúng Hợp đồng tín dụng ngày, MB đã giải ngân cho vợ chồng anh Lương Xuân N1 và chị Bùi Thị D đủ số tiền 486.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi sáu triệu đồng).

**1.1.2. Theo Hợp đồng cho vay số 191618.21.882.6613568.TD ngày 25/10/2021; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 25/10/2021:**

- Số tiền vay: **550.000.000** đồng *(Năm trăm năm mươi triệu đồng);*

- Mục đích vay: Thanh toán một phần chi phí mua sắm trang thiết bị gia đình.

- Thời hạn vay: 84 tháng kể từ ngày 25/10/2021 đến ngày 25/10/2028.

- Lãi suất vay tại thời điểm giải ngân là 10,1%/năm. Lãi suất điều chỉnh 03 tháng lần vào các tháng 01,4,7,10 hàng năm. Lần điều chỉnh lãi suất đầu tiên là tháng 2 năm 2021. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

- Phương thức trả nợ:

+ Nợ gốc: Trả định kỳ vào ngày 25 hàng tháng. Số tiền gốc phải trả hàng tháng trong 83 kỳ đầu là: 6.607.000 đồng (sáu triệu sáu trăm linh bảy nghìn đồng); kỳ 84 trả số tiền 6.619.000 đồng (sáu triệu sáu trăm mười chín nghìn đồng).

+ Nợ lãi: Định kỳ vào ngày 25 hàng tháng theo dư nợ thực tế.

Việc trả nợ trước hạn, quá hạn, chậm trả lãi, gốc, phí phạt được quy định cụ thể trong hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ.

Thực hiện đúng Hợp đồng tín dụng ngày, MB đã giải ngân cho vợ chồng anh Lương Xuân N1 và chị Bùi Thị D đủ số tiền 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng).

1.2. ***Tài sản bảo đảm:*** Để đảm bảo cho khoản vay trên của vợ chồng anh Lương Xuân N1 và chị Bùi Thị D tại ngân hàng thì Anh Lương Xuân N1 đã thế chấp tài sản của mình là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 01, tờ bản số 34-2017, diện tích 273,6m$^2$ tại địa chỉ: Thôn QH, xã ĐS, huyện CM, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 828140, số vào sổ

cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất: CS-CM 04587 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 18/12/2017 cho ông Lương Xuân N1.

*Nội dung thế chấp được quy định trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số 05206/2020/HĐTC, Quyển số 01/2020/TP/CC –SCC/HĐGD ngày 09/11/2020 tại Tầng 1, Tòa nhà 17T2, khu đô thị Trung Hòa, Nhân Chính, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội có sự chứng kiến của Công chứng viên Văn phòng công chứng Vĩnh Xuân – Thành phố Hà Nội.*

*Tài sản bảo đảm nêu trên được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – chi nhánh huyện Chương Mỹ ngày 10/11/2020.*

1.3. ***Quá trình thực hiện hợp đồng:*** Trong quá trình thực hiện hợp đồng đến ngày 18/7/2023, anh Lương Xuân N1 và chị Bùi Thị D đã trả được cho MB tổng số tiền là: 297.855.795 đồng; trong đó nợ gốc là: 148.449.708 đồng, nợ lãi trong hạn là: 146.570.704 đồng, nợ lãi quá hạn là: 1.616.625 đồng, nợ chậm trả lãi là: 1.218.758 đồng.

1.4. ***Quan điểm, yêu cầu khởi kiện:*** MB đề nghị Tòa án buộc:

1.4.1. Anh Lương Xuân N1 và chị Bùi Thị D thanh toán cho MB số tiền tính đến ngày 18/72023 là: 978.092.265 đồng (chín trăm bảy mươi tám triệu không trăm chín mươi hai nghìn hai trăm sáu mươi lăm đồng); trong đó nợ gốc là: 892.550.292 đồng; lãi trong hạn: 77.713.193 đồng; lãi quá hạn là: 5.448.926 đồng. Phạt chậm trả lãi là: 2.379.854 đồng.

1.4.2. Kể từ ngày 19/7/2023, anh Lương Xuân N1 và chị Bùi Thị D phải tiếp tục chịu tiền lãi theo lãi suất thỏa thuận quy định tại Hợp đồng cho vay số 169777.20.882.6613568.TD ngày 03/11/2020; Hợp đồng cho vay số 191618.21.882.6613568.TD ngày 25/10/2021 trên số dư nợ gốc cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

1.4.3. Trường hợp sau khi có quyết định/ bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, anh Lương Xuân N1 và chị Bùi Thị D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ trên và lãi phát sinh cho MB thì MB có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản đã thế chấp nêu trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng.

Nếu số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản thế chấp không đủ trả hết số nợ, anh N1, chị D có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho MB cho đến khi thanh toán toàn bộ số nợ.

**2. Bị đơn:** sau khi Tòa án thụ lý vụ án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho anh N1, chị D theo đúng quy định. Mẹ của anh N1 là bà Nguyễn Thị T1 xác

nhận các văn bản tố tụng Tòa án gửi qua đường bưu điện, gia đình đã nhận được và gia ngay lại/thông báo ngay cho anh N1, chị D nhưng anh N1, chị D không thực hiện quyền, nghĩa vụ của bị đơn, không cung cấp chứng cứ và trình bày quan điểm của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: cháu Lương Bích T, cháu Lương Thị Khánh C, cháu Lương Thị Phương A do anh N1 – chị D làm người đại diện theo pháp luật đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng không thực hiện quyền, nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không cung cấp chứng cứ và trình bày quan điểm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định.

**4. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2023 thể hiện:** Trên thửa đất thế chấp có 01 nhà mái bằng 2 tầng 1 tum, sân lát gạch, tường bao, cổng do vợ chồng anh N1, chị D tạo lập năm 2022. Trên nhà đất này có vợ chồng anh N1, chị D cùng 03 con là: cháu Lương Bích T, cháu Lương Thị Khánh C, cháu Lương Thị Phương A đang ăn ở sinh sống, ngoài ra không có ai khác, không cho ai thuê, mượn, ở nhờ.

**5. Ý kiến trình bày của đương sự tại phiên tòa:**

***Ý kiến của nguyên đơn:*** MB vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: đề nghị anh Lương Xuân N1 và chị Bùi Thị D phải trả MB số tiền nợ tạm tính đến ngày **18/7/2023** là: 978.092.265 đồng (chín trăm bảy mươi tám triệu không trăm chín mươi hai nghìn hai trăm sáu mươi lăm đồng); trong đó nợ gốc là: 892.550.292 đồng; lãi trong hạn: 77.713.193 đồng; lãi quá hạn là: 5.448.926 đồng. Phạt chậm trả lãi là: 2.379.854 đồng.

Buộc anh N1, chị D phải tiếp tục chịu lãi trên dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ kể từ ngày **19/7/2023** cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Đề nghị được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp trong trường hợp anh N1, chị D không trả nợ cho MB. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh N1, chị D vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho MB.

**6. Đại diện Viện kiểm sát huyện Chương Mỹ phát biểu ý kiến:**

- Về việc tuân theo pháp luật về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn đã chấp hành nghiêm chỉnh quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan không hấp hành quy định của pháp luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng MB , buộc anh Lương Xuân N1 và chị Bùi Thị D phải trả Ngân hàng MB số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng và các Giấy nhận nợ tạm tính đến ngày **18/7/2023** là: 978.092.265 đồng (chín tram bảy mươi tám triệu không trăm chín mươi hai nghìn hai trăm sáu mươi lăm đồng); trong đó nợ gốc là: 892.550.292 đồng; lãi trong hạn: 77.713.193 đồng; lãi quá hạn là: 5.448.926 đồng. Phạt chậm trả lãi là: 2.379.854 đồng. và tiếp tục chịu lãi theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày **19/7/2023**. Trường hợp anh Lương Xuân N1 và chị Bùi Thị D không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

**[1] Về tố tụng:**

1.1.Về thẩm quyền: Ngân hàng MB có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ đối với anh Lương Xuân N1 và chị Bùi Thị D. Hiện anh Lương Xuân N1 và chị Bùi Thị D vẫn đăng ký hộ khẩu thường trú tại thôn Phụ Chính, xã Hòa Chính, huyện Chương Mỹ, TP. Hà Nội. Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1.2.Về áp dụng luật nội dung: Thời điểm giao kết Hợp đồng tín dụng là năm 2015 nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và các luật đang có hiệu lực để giải quyết tranh chấp.

1.3. Về sự vắng mặt của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Vũ Thị Dung, ông Nguyễn Tiến Chuyển, bà Vũ Thị Lệ đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai vẫn vắng mặt mà không có người đại diện tham gia phiên tòa. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

**[2] Về nội dung:**

2.1. ***Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng:***

Vợ chồng anh Lương Xuân N1 và chị Bùi Thị D đã ký Hợp đồng cho vay số 169777.20.882.6613568.TD ngày 03/11/2020; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 12/11/2020 ; Hợp đồng cho vay số 191618.21.882.6613568.TD ngày 25/10/2021; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 25/10/2021với Ngân hàng QĐ- chi nhánh Tây Hà Nội - Phòng giao dịch Xuân Mai.

Mục đích vay vốn: Thanh toán một phần chi phí xây dựng nhà tại địa chỉ: Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 34/2017 tại Thôn QH, xã ĐS, huyện CM, TP. Hà Nội và một phần chi phí mua sắm trang thiết bị gia đình.

Để thực hiện 02 hợp đồng tín dụng trên, MB đã giải ngân cho anh Lương Xuân N1 và chị Bùi Thị D qua 02 giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ.

Xét tính pháp lý của 02 Hợp đồng tín dụng nêu trên: các bên cùng ký kết trên cơ sở tự nguyện, có hình thức và nội dung tuân thủ các quy định của pháp luật.

Thực hiện hợp đồng tín dụng, Ngân hàng MB đã giải ngân cho anh N1, chị D vay đủ số tiền 1.041.000.000 đồng (Một tỷ không trăm bốn mươi một triệu đồng). Anh N1, chị D xác nhận đã nhận đủ số tiền này tại khế ước nhận nợ và đã thanh toán một phần tiền gốc của mỗi khế ước nhận nợ. Như vậy MB đã thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh Lương Xuân N1 và chị Bùi Thị D mới trả được cho MB tổng số tiền là: 297.855.795 đồng; trong đó nợ gốc là: 148.449.708 đồng, nợ lãi trong hạn là: 146.570.704 đồng, nợ lãi quá hạn là: 1.616.625 đồng, nợ chậm trả lãi là: 1.218.758 đồng.

Do anh N1, chị D đã vi phạm điều khoản cam kết về thời hạn trả nợ tiền vay, số tiền phải trả nên MB đã thông báo chấm dứt cho vay và thu hồi nợ trước hạn đồng thời yêu cầu anh N1, chị D phải trả toàn bộ số tiền nợ gốc, tiền lãi theo thỏa thuận trong Hợp đồng là phù hợp với quy định Điều 280, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Đây là căn cứ pháp lý buộc bên vay là anh N1, chị D phải có nghĩa vụ trả MBsố tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng số 02 hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ tạm tính đến ngày **18/7/2023** là: 978.092.265 đồng (chín tram bảy mươi tám triệu không trăm chín mươi hai nghìn hai trăm sáu mươi lăm đồng); trong đó nợ gốc là: 892.550.292 đồng; lãi trong hạn: 77.713.193 đồng; lãi quá hạn là: 5.448.926 đồng. Phạt chậm trả lãi là: 2.379.854 đồng.

Anh N1, chị D phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với tiền nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ kể từ ngày **19/7/2023** cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2.2. ***Xét yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:***

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số 05206/2020/HĐTC, Quyển số 01/2020/TP/CC –SCC/HĐGD ngày 09/11/2020 tại Tầng 1, Tòa nhà 17T2, khu đô thị Trung Hòa, Nhân Chính, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội có sự chứng kiến của Công chứng viên Văn phòng công chứng Vĩnh Xuân – Thành phố Hà Nội giữa bên thế chấp là anh Lương Xuân N1 với bên

nhận thế chấp là Ngân hàng QĐ– chi nhánh TDH (MB). Đối tượng thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 01, tờ bản số 34-2017, diện tích 273,6m$^2$ tại địa chỉ: Thôn QH, xã ĐS, huyện CM, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 828140, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất: CS-CM 04587 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 18/12/2017 cho ông Lương Xuân N1. Các bên đều thừa nhận việc ký kết hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện; nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật; hợp đồng được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định nên có hiệu lực pháp luật thi hành. Theo đó thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật thi hành.

Do vậy: Yêu cầu của nguyên đơn đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm nêu trên trong trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ là có căn cứ theo quy định tại Điều 299 Bộ luật dân sự 2015 và phù hợp với thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp đồng thế chấp, được Hội đồng xét xử chấp nhận. Theo đó: Trường hợp, anh N1, chị D không thanh toán được nghĩa vụ trả nợ, MB có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì ngoài các đương sự trong vụ án, nếu tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm có người khác đang thực tế sinh sống trên tài sản bảo đảm cũng phải có nghĩa vụ thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh N1, chị D vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho MB .

Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 01, tờ bản số 34-2017, diện tích 273,6m$^2$ tại địa chỉ: Thôn QH, xã ĐS, huyện CM, Thành phố Hà Nội hiện tại có vợ chồng anh N1, chị D cùng 03 con đang ăn ở, sinh sống, ngoài ra không có ai khác, không cho ai thuê, mượn, ở nhờ. Hiện trạng tài sản đã thay đổi so với thời điểm ký hợp đồng thế chấp năm 2020. Sau khi ký hợp đồng thế chấp đã phá bỏ nhà cũ xây nhà 02 tầng 1 tum như hiện tại.

**[3] Về nghĩa vụ chịu án phí:**

- Yêu cầu khởi kiện của MB được chấp nhận nên không phải chịu án phí, hoàn trả MBtiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Anh N1, chị D phải nộp án phí Dân sự sơ thẩm là: 36.000.000 +3% x (978.092.265-800.000.000) đồng = 41.342.768**đồng**.

Vì các lẽ trên!

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ:

Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Điều 280, 299, 317, 323, 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 167, Điều 179 Luật Đất đai năm 2013;

Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Khoản 13 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

**Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng QĐ(MB) đối với anh Lương Xuân N1 và chị Bùi Thị D.

2. Buộc anh Lương Xuân N1 và chị Bùi Thị Dung phải trả cho Ngân hàng QĐ(MB) tổng số tiền còn nợ theo Hợp đồng cho vay số 169777.20.882.6613568.TD ngày 03/11/2020; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 12/11/2020 ; Hợp đồng cho vay số 191618.21.882.6613568.TD ngày 25/10/2021; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 25/10/2021 tạm tính đến ngày **18/7/2023** là: 978.092.265 đồng (chín tram bảy mươi tám triệu không trăm chín mươi hai nghìn hai trăm sáu mươi lăm đồng); trong đó nợ gốc là: 892.550.292 đồng; lãi trong hạn: 77.713.193 đồng; lãi quá hạn là: 5.448.926 đồng. Phạt chậm trả lãi là: 2.379.854 đồng.

Anh Lương Xuân N1 và chị Bùi Thị D phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ ngày **19/7/2023** đối với số tiền nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ nêu trên cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Trong trường hợp anh N1, chị D không trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ việc trả nợ thì Ngân hàng QĐ(MB) có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số số 01, tờ bản số 34-2017, diện tích 273,6m$^2$ tại địa chỉ: Thôn QH, xã ĐS, huyện CM, 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 CH 828140, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất: CS-CM 04587 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 18/12/2017 cho ông Lương Xuân N1.

*Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số 05206/2020/HĐTC, Quyển số 01/2020/TP/CC –SCC/HĐGD ngày 09/11/2020 tại Tầng 1, Tòa nhà*

*17T2, khu đô thị Trung Hòa, Nhân Chính, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội có sự chứng kiến của Công chứng viên Văn phòng công chứng Vĩnh Xuân – Thành phố Hà Nội* giữa bên thế chấp là anh Lương Xuân N1 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng QĐ– chi nhánh Trần Duy Hưng (MB)

Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh N1, chị D vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho cho Ngân hàng QĐ.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì ngoài các đương sự trong vụ án đang cư trú tại diện tích nhà đất nêu trên, nếu tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm có người khác đang thực tế sinh sống cùng với các đương sự cũng phải có nghĩa vụ thi hành án.

4.Về án phí: anh Lương Xuân N1 và chị Bùi Thị D phải nộp **41.342.768 đồng** án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng QĐ (MB) số tiền **8.000.000 đồng** *(Tám triệu đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2020/0076680 ngày 18/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Tp. Hà Nội.

5. Án xử công khai sơ thẩm; nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

6. *Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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,7b 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./.*

***Nơi nhận:***
- TAND Tp. Hà Nội;
- VKSND huyện Chương Mỹ;
- THADS huyện Chương Mỹ;
- Đương sự;
- Lu HS, VT.

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

**Đã ký**

**Vương Đăng Khoa**