TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHƯƠNG MỸ** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 112 /2023/DS-ST
Ngày: 25/7/2023
V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phùng Xuân Kim; bà Nguyễn Thị Kim Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền - Thư ký của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Nguyễn Gia Ánh - Kiểm sát viên

Ngày 25 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 41/2023/TLST-DSST ngày 23/3/2023 về việc "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2023/QĐXXST-DS ngày 23/6/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 58/2023/QĐST-DS ngày 12/7/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn*:* Ngân hàng TMCP Q (tên viết tắt V). Địa chỉ: Tầng x và Tầng x Tòa nhà ST, số 11xA P, phường BN, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Hàn Ngọc V, chức vụ: Tổng giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần Q.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Thành C, chức vụ: Giám đốc Trung tâm Quản lý nợ Ngân hàng bán lẻ 2, Ngân hàng thương mại cổ phần Q (Văn bản ủy quyền số 107083.22 ngày 03/10/2022 của TGĐ Ngân hàng TMCP Q).

Người đại diện ủy quyền lại: Bà Nông Thị Mai A – Chuyên viên Xử lý nợ (Giấy ủy quyền số 072837.23 ngày 12/6/2023).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Đặng Đình N, Sinh năm: 1979

ĐKHKTT: Thôn ƯH, xã LĐ, huyện Chương Mỹ, Hà Nội

Người đại diện ủy quyền cho ông N: Bà Nguyễn Thị N1 (theo Giấy ủy quyền ngày 16/5/2023)

2.2. Bà Nguyễn Thị N1, Sinh năm: 1982

ĐKHKTT và cư trú: Thôn ƯH, xã LĐ, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Đặng Đình L – sinh năm 2003 (con ông N, bà N1)

3.2. Cháu Đặng Hà L1 – sinh năm 2008 (con ông N, bà N1)

3.3. Cháu Đặng Trần G – sinh năm 2014 (con trai ông N, bà N1)

Người đại diện theo pháp luật của cháu Đặng Hà L1, cháu Đặng Trần G: Ông N, bà N1

Đều ĐKHKTT và cư trú: Thôn ƯH, xã LĐ, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội

Có mặt: Bà Nông Thị Mai A, ông Đặng Đình N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn trình bày tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Ngày 29/01/2021, Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh Sở giao dịch – phòng giao dịch HK (sau đây gọi tắt là V) và vợ chồng ông Đặng Đình N, bà Nguyễn Thị N1 ký Hợp đồng tín dụng số 5670163.21: Số tiền vay 850.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: xây dựng sửa chữa nhà không làm thay đổi kết cấu tại địa chỉ Thôn ƯH, xã LĐ, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội;

Thực hiện Hợp đồng tín dụng này, V đã giải ngân cho ông Đặng Đình N và bà Nguyễn Thị N1 theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5670163(1).21, cụ thể:

+ Số tiền giải ngân: 850.000.000 đồng;

+ Thời hạn vay: 180 tháng, từ ngày 03/02/2021 đến ngày 02/02/2036;

+ Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân 10.1%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là: Lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong kỳ + biên độ 3,3%/năm) và chỉ áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4.1%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; phạt chậm trả lãi 10%/năm tính trên khoản tiền lãi chậm trả;

+ Hoàn trả khoản tín dụng gốc: hàng tháng vào ngày 25, mỗi tháng trả 4.730.000 đồng, số còn lại trả vào ngày đến hạn cuối cùng;

+ Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 25 theo dư nợ thực tế phát sinh, ngày trả nợ đầu tiên: 25/02/2021, trả phí: theo quy định của V từng thời kỳ.

Để đảm bảo cho các khoản vay tại V, ông N, bà N1 đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số: 4-2016, địa chỉ: thôn ƯH, xã LĐ, huyện Chương Mỹ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BV 435989, Số vào sổ cấp GCN: CS-CM 01644 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 26/5/2016 đứng tên ông Đặng Đình N. Hợp đồng thế chấp công chứng số: 933 HĐTC, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 29/01/2021 tại Văn phòng công chứng Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông N, bà N1 đã trả cho V số tiền tổng cộng là 215.456.937 đồng (trong đó: nợ gốc 85.140.000 đồng, nợ lãi trong hạn 129.704.573 đồng, nợ lãi quá hạn: 612.364 đồng) sau đó đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, khoản vay đã quá hạn thanh toán kể từ ngày 25/8/2022.

Tạm tính đến ngày 21/06/2023, ông N, bà N1 nợ V số tiền là: 890.668.081 đồng (Tám trăm chín mươi triệu, sáu trăm sáu mươi tám nghìn, không trăm tám mươi mốt đồng), bao gồm: Nợ gốc 764.596.937 đồng. Nợ lãi trong hạn 52.358.710 đồng. Nợ lãi quá hạn và phạt chậm trả lãi là 73.712.434 đồng.

V yêu cầu Tòa án buộc:

Vợ chồng ông N, bà N1 thanh toán toàn bộ số nợ tạm tính đến ngày 24/7/2023 là: Nợ gốc 764.596.937 đồng. Nợ lãi trong hạn 52.358.710 đồng. Nợ lãi quá hạn: 86.412.544 đồng; phạt chậm trả lãi 3.949.208 đồng. Kể từ ngày 25/7/2023 vợ chồng ông N, bà N1 còn phải tiếp tục chịu các khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp vợ chồng ông N, bà N1 không thanh toán được khoản nợ nêu trên, V có quyền đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số: 4-2016, địa chỉ: thôn ƯH, xã LĐ, huyện Chương Mỹ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BV 435989, Số vào sổ cấp GCN: CS-CM 01644 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 26/5/2016 đứng tên ông Đặng Đình N; bao gồm nhưng không giới hạn các vật phụ, hoa lợi, lợi tức, các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp, tài sản hay tiền đền bù, bồi thường của cơ quan nhà nước hoặc bên thứ ba bất kỳ và toàn bộ các quyền lợi theo hợp

đồng bảo hiểm ký kết với công ty bảo hiểm được V chấp thuận. Bất kỳ sự thay đổi (bao gồm cả việc xây dựng mới/tạo lập thêm tài sản khác gắn liền trên thửa đất), sửa chữa, nâng cấp nào của ông Đặng Đình N và bà Nguyễn Thị N1 đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho V.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để trả các khoản nợ thì vợ chồng ông N, bà N1 phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán hết số tiền nợ còn lại cho V.

2. Bị đơn ông – ông Đặng Đình N trình bày:

Ngày 29/01/2021, ông và bà N1 có ký hợp đồng tín dụng số 5670163.21 với V vay số tiền là 850.000.000 đồng. Mục đích vay là xây dựng sửa chữa nhà không làm thay đổi kết cấu tại địa chỉ thôn ƯH, xã LĐ, huyện Chương Mỹ với thời hạn vay là 180 tháng, lãi suất theo HĐTD tại thời điểm giải ngân là 10.1%/năm.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông đã trả được 215.456.937 đồng, sau đó ông bị bắt, tạm giam gần một năm, nên kinh tế gia đình trở nên khó khăn, dẫn đến mất khả năng thanh toán và nợ quá hạn tại V như cán bộ V trình bày. Trước khi bị bắt, vợ chồng ông trả nợ V rất đều đặn.

Ngày 13/6/2023, ông bị Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ xét xử và được trả tự do tại phiên tòa. Do mới ra tù nên chưa có việc làm ổn định, nên ông không có điều kiện trả nợ ngay. Ngoài ra, vợ chồng ông còn phải nuôi 03 con ăn học, nên chưa có đủ khả năng tất toán toàn bộ khoản nợ.

Nay V khởi kiện, vợ chồng ông nhất trí thực hiện nghĩa vụ trả nợ, số tiền còn nợ như Ngân hàng trình bày là đúng. Tuy nhiên hoàn cảnh kinh tế của gia đình đang gặp nhiều khó khăn, chúng tôi đề nghị V xem xét miễn giảm tiền lãi và kéo dài thời gian trả nợ.

Về tài sản thế chấp: Ông xác nhận đã ký thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 1, tờ bản đồ số: 4-2016, địa chỉ: thôn ƯH, xã LĐ, huyện Chương Mỹ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BV 435989, Số vào sổ cấp GCN: CS-CM 01644 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 26/5/2016 đứng tên Đặng Đình N để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng.

Những người đang sinh sống trên đất gồm: vợ – Nguyễn Thị N1 và các con là cháu Đặng Đình L – sinh năm 2003, cháu Đặng Hà L1 – sinh năm 2008, cháu Đặng Trần G – sinh năm 2014. Đây là thửa đất duy nhất của gia đình ông nên đề nghị V xem xét cho gia đình ông trả nợ không phải phát mại tài sản.

3. Xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số: 4-2016, địa chỉ: thôn ƯH, xã LĐ, huyện Chương Mỹ, Hà Nội như sau:

- Vị trí thửa đất: Bắc giáp đường xóm; Nam giáp đất ông Đặng Đình Nguyện; Tây giáp đất ông Đặng Đình Soạn; Đông giáp đường xóm.

- Tài sản trên đất: 01 nhà 03 tầng xây dựng năm 2012

- Những người đang sinh sống trên đất gồm: ông Đặng Đình N, bà Nguyễn Thị N1 và các con là Đặng Đình L – sinh năm 2003, Đặng Hà L1 – sinh năm 2008, Đặng Trần G – sinh năm 2014

Tại phiên tòa:

- Đại diện Nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn – ông N: Xác nhận số tiền vợ chồng ông còn nợ Ngân hàng là đúng. Tuy nhiên, đề nghị Ngân hàng có chính sách miễn giảm lãi và cho ông được trả nợ dần gốc, để không phải phát mại tài sản thế chấp vì đây là nơi sinh sống duy nhất của gia đình ông.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Nguyên đơn đã chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (trừ anh Long) đã chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn do Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp được các bên ký kết có hiệu lực pháp luật.

+ Đề nghị Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] V khởi kiện ông Đặng Đình N, bà Nguyễn Thị N1 theo Hợp đồng tín dụng, mục đích vay vốn để sửa chữa nhà, nên đây là vụ án dân sự và quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp QSDĐ theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn – ông N, bà N1 có hộ khẩu thường trú tại xã LĐ, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

[1.2] Về việc đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ vào tham gia tố tụng: Anh Đặng Đình L, cháu Đặng Hà L1, Đặng Trần G: Xét thấy những người này đang

sinh sống trên đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, vì vậy Tòa án đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 69 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về sự vắng mặt của Bị đơn - bà Nguyễn Thị N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Long: Xét thấy những người này hiện vẫn có hộ khẩu thường trú và cư trú tại xã LĐ, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội và đã được Tòa án giao các văn bản tố tụng hợp pháp, nhưng vẫn vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bà N1, anh Long.

[1.4] Về áp dụng pháp luật nội dung: Thời điểm giao kết Hợp đồng tín dụng ngày 29/01/2021 nên cần phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết tranh chấp.

[2] Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu của V yêu cầu ông N, bà N1 phải trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số số 5670163.21 ngày 29/01/2021, kèm Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ với số tiền tạm tính đến ngày 24/7/2023 là: Nợ gốc 764.596.937 đồng; Nợ lãi trong hạn 52.358.710 đồng; Nợ lãi quá hạn 86.412.544 đồng; phạt chậm trả lãi 3.949.208 đồng và tiếp tục tính lãi phát sinh kể từ ngày 25/7/2023, ***thì thấy:***

Về hình thức của Hợp đồng tín dụng đã tuân thủ đúng quy định của Điều 116, 119 Bộ luật dân sự 2015. V cho ông N, bà N1 vay vốn là đúng với hoạt động của Ngân hàng theo quy định tại Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Xét thấy nội dung của Hợp đồng tín dụng kèm theo Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng, Khế ước nợ được ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. V đã giải ngân đủ số tiền 850.000.000 đồng cho ông N, bà N1 theo đúng thỏa thuận nên phù hợp với các Điều 385, 398, 401, 402, 463 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 98 Luật tổ chức tín dụng nên có hiệu lực thi hành.

Theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng về phương thức trả nợ là trả gốc và lãi vào ngày 25 hàng tháng, mỗi tháng trả gốc 4.730.000 đồng, ngày trả đầu tiên là 25/02/2021; lãi trả theo dư nợ thực tế phát sinh.

Theo thỏa thuận tại điểm g khoản 1.4 Điều 1 của Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng, kèm theo Hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận:

"*Bất kỳ khoản tiền dư nợ gốc nào được cấp tín dụng theo Tài liệu vay vốn đến hạn phải thanh toán mà Bên được cấp tín dụng chưa thanh toán cho V*

là nợ quá hạn và sẽ chịu mức lãi suất bằng 150% của lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn (không tính theo lãi suất của chương trình ưu đãi/khuyến mãi), và được tính từ ngày khoản tiền dư nợ gốc đó đến hạn phải thanh toán cho đến ngày Bên được cấp tín dụng thanh toán đầy đủ khoản tiền gốc đó cho V.

Bất kỳ khoản tiền lãi nào theo Tài liệu vay vốn đến hạn phải thanh toán mà Bên được cấp tín dụng chưa thanh toán cho V sẽ chịu mức phạt chậm trả lãi bằng 10%/năm tính trên khoản tiền lãi chậm trả từ ngày khoản tiền lãi đó đến hạn phải thanh toán cho đến ngày Bên được cấp tín dụng thanh toán đầy đủ khoản tiền lãi đó cho V".

Tại khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định về lãi, lãi suất trong hợp đồng tín dụng xác lập kể từ ngày 01-01-2017 như sau: "*a) Lãi trên nợ gốc, lãi trên nợ gốc quá hạn được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều này.b) Trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi trên nợ gốc theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất giới hạn mà pháp luật quy định tương ứng với thời gian chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn*".

Theo bảng kê của V, kỳ trả nợ từ ngày 02/02/2021 đến ngày 25/5/2021 thì ông N trả đúng theo thỏa thuận; sau đó có một số kỳ vi phạm nghĩa trả nợ gốc, lãi, cụ thể: kỳ ngày 25/5/2021 – 25/02/2022: Chậm nộp gốc, lãi 21 ngày; Kỳ ngày 25/3/2022 – 25/4/2022: Chậm nộp gốc lãi 11 ngày; Kỳ ngày 25/4/2022 – 25/5/2022: Chậm nộp gốc lãi 07 ngày; Từ ngày 25/5/2022 đến nay là không trả được nợ gốc, lãi.

Theo bảng kê của V, tính đến ngày 24/7/2023, ông N, bà N1 đã trả cho V được 215.456.937 đồng, trong đó: gốc 85.140.000 đồng, lãi trong hạn 129.704.573 đồng, lãi quá hạn 612.364 đồng.

Căn cứ Điều 463, 466 Bộ luật dân sự 2015, Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, buộc ông N, bà N1 phải trả cho V tổng số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 5670163.21 ngày 29/01/2021, số tiền tạm tính đến ngày 24/7/2023 là **907.317.399 đồng,** trong đó: Nợ gốc 764.596.937 đồng; Nợ lãi trong hạn 52.358.710 đồng; Nợ lãi quá hạn 86.412.544 đồng; phạt chậm trả lãi 3.949.208 đồng và tiếp tục tính lãi phát sinh kể từ ngày 25/7/2023.

[2]. Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 933 HĐTC, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 29/01/2021 tại Văn phòng công chứng Hà Đông, thành phố Hà Nội thể hiện: Bên thế chấp là ông Đặng Đình N; Bên nhận thế chấp là V; Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số: 4-2016, địa chỉ: thôn ƯH, xã LĐ, huyện Chương Mỹ, Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BV 435989, Số vào sổ cấp GCN: CS-CM 01644 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 26/5/2016 đứng tên ông Đặng Đình N.

Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Chương Mỹ ngày 01/02/2021.

Ông N thừa nhận đã ký kết hợp đồng thế chấp nêu trên.

Căn cứ các Điều 292, 293, 295, 298, 299, 300, 301 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95, 167, 168 Luật đất đai 2013;

Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Do đó thoả thuận trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký giữa các bên nêu trên có hiệu lực pháp luật để thi hành.

Yêu cầu của V đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm nói trên khi ông N, bà N1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho V là có căn cứ, được chấp nhận.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông N, bà N1 phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho V.

Theo đó ngoài các đương sự trong vụ án, nếu tại thời điểm xử lý tài sản đảm bảo mà có người khác sinh sống, quản lý, sử dụng tài sản đảm bảo cũng phải có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho V.

[3]. **Về án phí**:

- Ông Đặng Đình N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên nghĩa vụ phải thi hành: 39.220.000 đồng (đã làm tròn).

- Hoàn trả V tiền tạm ứng án phí đã nộp 18.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0076642 ngày 23/3/2023

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ :

- Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, 147, khoản 2 Điều 227, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Các Điều 116, 119, 292, 293, 295, 298, 299, 300, 301, 385, 398, 401, 402, 463, Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 95, 167, 168 Luật đất đai 2013;

- Điều 91, 98 Luật các tổ chức tín dụng;

- Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao

- Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Q đối với ông Đặng Đình N, bà Nguyễn Thị N1 về việc buộc thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp tín dụng số 5670163.21 ngày 29/01/2021, số tiền tạm tính đến ngày 24/7/2023 là **907.317.399 đồng**, trong đó: Nợ gốc 764.596.937 đồng; Nợ lãi trong hạn 52.358.710 đồng; Nợ lãi quá hạn 86.412.544 đồng; phạt chậm trả lãi 3.949.208 đồng.

Ông Đặng Đình N, bà Nguyễn Thị N1 phải tiếp tục chịu lãi/phí phát sinh theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng nói trên kể từ ngày 25/7/2023 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ.

2. Trường hợp ông Đặng Đình N, bà Nguyễn Thị N1 không trả nợ hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ nêu trên và tiền lãi/phí phát sinh, Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số: 4-2016, địa chỉ: thôn ƯH, xã LĐ, huyện Chương Mỹ, Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BV 435989, Số vào sổ cấp GCN: CS-CM 01644 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 26/5/2016 đứng tên ông Đặng Đình N.

Các đương sự trong vụ án và những người đang sinh sống trên tài sản đảm bảo tại thời điểm xử lý tài sản đảm bảo (nếu có) có trách nhiệm bàn giao tài sản bảo đảm nói trên để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nói trên không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì ông N, bà N1 tiếp tục phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

3. Về án phí:

- Ông Đặng Đình N, bà Nguyễn Thị N1 phải nộp 39.220.000 đồng (đã làm tròn) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần Q 18.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0076642 ngày 23/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

4. Nguyên đơn, Bị đơn có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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, người phải thi hành án 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, 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;
- Chi cục THADS huyện Chương Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Tuyết Mai