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

Bản án số 87/2020/KDTM-ST
Ngày: 28/8/2020
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 Hoàng Thị Hồng Chiêm - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 53/2020/TLST-KDTM ngày 05 tháng 5 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2020/QĐXXST-KDTM ngày 27 tháng 7 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 33/2020/QĐST-KDTM 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 pháp luật: Ông Phạm Đức T – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diên theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu T – Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Đ Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:

- Ông Nguyễn Cảnh Mi - Chức vụ: Thành viên Tổ xử lý nợ xấu chuyên trách - Ngân hàng 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 Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh Đ Hà Nội.

2. Bị đơn: Ông Ngô Văn C, sinh năm 1973.
Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Thôn Đại V, xã Liên H, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- **Bà Lê Thị H1**, sinh năm 1932.
- **Anh Ngô Quang M**, sinh năm 1997.
- **Cháu Ngô Thị Khánh H2**, sinh 06/12/2002 (Do ông C, bà H đại diện theo pháp luật).

Cùng địa chỉ: Thôn Đại V, xã Liên H, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

Có mặt: Đại diện theo ủy quyền của ngân hàng và ông C

Vắng mặt: Các đương sự còn lại.

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 Ngô Văn C và Bà Nguyễn Thị Kim H theo các Hợp đồng tín dụng như sau:

1.1. Hợp đồng tín dụng số 12.632343.01.03/01 ngày 29/02/2012 và Bảng kê rút vốn vay ngày 29/02/2012.

- Số tiền giải ngân cho vay là **420.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm triệu đồng chẵn).**

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

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày 29/02/2012 đến ngày 29/08/2012.

- Lãi suất vay vốn: Lãi suất cho vay thời điểm vay vốn là: 17%/năm; Lãi suất các tháng sau: 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, theo thông báo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Chi nhánh Đ Hà Nội. Trong trường hợp lãi suất kỳ điều chỉnh tiếp theo không thay đổi so với kỳ gần nhất thì lãi suất của kỳ gần nhất sẽ tiếp tục còn hiệu lực cho kỳ tiếp theo và Ngân hàng không phải làm thông báo cho khách hàng.

- Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

- Lịch trả nợ vay:

+ Lịch trả nợ gốc: Bên vay có trách nhiệm thanh toán toàn bộ nợ gốc vào ngày 29/08/2012.

+ Lịch trả nợ lãi: Định kỳ vào ngày 22 hàng tháng, bắt đầu trả từ 22/03/2012.

1.2. Hợp đồng tín dụng số 12.632343.02.03/01 ngày 20/03/2012 và Bảng kê rút vốn vay ngày 20/03/2012.

- Số tiền giải ngân cho vay là **400.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm triệu đồng chẵn).**

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

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày 20/03/2012 đến ngày 20/09/2012.

- Lãi suất vay vốn: Lãi suất vay tại thời điểm vay là 17%/năm, lãi suất các tháng sau 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, theo thông báo của Ngân hàng Thương

mại Cổ phần Đ - Chi nhánh Đ Hà Nội. Trong trường hợp lãi suất kỳ điều chỉnh tiếp theo không thay đổi so với kỳ gần nhất thì lãi suất của kỳ gần nhất tiếp tục còn hiệu lực cho kỳ tiếp theo và Ngân hàng không phải làm thông báo cho khách hàng. 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 duy trì nợ vay thực tế nhân (x) với lãi suất năm chia (:) 360.

- Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

- Lịch trả nợ vay:

+ Lịch trả nợ gốc: Bên vay có trách nhiệm thanh toán toàn bộ nợ gốc vào ngày 20/09/2012.

+ Lịch trả nợ lãi: Định kỳ vào ngày 22 hàng tháng, bắt đầu trả từ 22/04/2012.

2. Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Ông Ngô Văn C, Bà Nguyễn Thị Kim H tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Chi nhánh Đ Hà Nội là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 59(1), Tờ bản đồ số 02 thuộc Thôn Đại V, xã Liên H, huyện Đ, TP Hà Nội theo Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất số bìa AH 544219 do UBND Huyện Đ – TP Hà Nội cấp ngày 05/02/2007 (Số vào sổ cấp GCN Quyền sử dụng đất: 156/QĐUB/04/2007). Việc thế chấp tài sản đã được lập thành Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 736/TC/2011 ngày 25/06/2011 tại Văn phòng công chứng Đ và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

3. Tình hình thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Ông Ngô Văn C và Bà Nguyễn Thị Kim H.

Trong quá trình vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Chi nhánh Đ Hà Nội, Ông Ngô Văn C, Bà Nguyễn Thị Kim H không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ, thường xuyên phát sinh nợ quá hạn. Kể từ thời điểm vay vốn cho đến nay, Ông Ngô Văn C, Bà Nguyễn Thị Kim H chỉ thanh toán được 19.943.333 đồng nợ lãi và 218.000 đồng nợ gốc cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Chi nhánh. 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, mời Ông Ngô Văn C, Bà Nguyễn Thị Kim H tới Ngân hàng làm việc, tạo điều kiện tháo gỡ khó khăn nhưng Ông Ngô Văn C, Bà Nguyễn Thị Kim H không có thái độ hợp tác, không thực hiện đúng cam kết trả nợ, gia đình Ông Ngô Văn C, Bà Nguyễn Thị Kim H cũng không chủ động bán tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng.

Dư nợ của Ông Ngô Văn C, Bà Nguyễn Thị Kim H tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Chi nhánh Đông Hà Nội tính tới hết ngày 20/04/2020 theo 02 Hợp đồng tín dụng nói trên là **2.109.510.705 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ, một trăm linh chín triệu, năm trăm mười ngàn, bảy trăm linh năm đồng)**, trong đó:

+ Dư nợ gốc: 819.782.000 đồng.

+ Dư nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn: 1.289.728.705 đồng, trong đó lãi trong hạn là: 45.955.000 đồng, lãi quá hạn là: 1.243.773.705 đồng.

Lãi suất điều chỉnh trong quá trình vay vốn:

Hợp đồng tín dụng số 12.632343.01.03/01 ngày 29/02/2012

Từ ngày	Đến hết ngày	Lãi suất trong hạn (%/năm)	Lãi suất quá hạn (%/năm)
29/02/2012	30/06/2012	17	25.50
01/07/2012	12/05/2013	14.00	21.00
13/05/2013	Hiện tại	13.00	19.50

Hợp đồng tín dụng số 12.632343.02.03/01 ngày 20/03/2012

Từ ngày	Đến ngày	Lãi suất trong hạn (%/năm)	Lãi suất quá hạn (%/năm)
20/03/2012	30/06/2012	17.00	25.50
01/07/2012	12/05/2013	14.00	21.00
13/05/2013	Hiện tại	13.00	19.50

Việc Ông Ngô Văn C, Bà Nguyễn Thị Kim H 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, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Chi nhánh Đ kính đề nghị:

3.1. Buộc Ông Ngô Văn C, Bà Nguyễn Thị Kim H 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 nợ gốc và nợ lãi tính đến 27/8/2020 của từng hợp đồng như sau:

Hợp đồng tín dụng số 12.632343.01.03/01 ngày 29/02/2012

- Nợ gốc: 420.000.000 đồng.
- Lãi trong hạn: 480.648.334 đồng; Đã trả 13.710.000 đồng; Nợ lãi trong hạn còn phải trả: 466.338.334 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 233.008.333 đồng.

Tổng: 1.109.346.667 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 12.632343.02.03/01 ngày 20/3/2012 tính đến ngày 28/8/2020 là:

- Nợ gốc: 399.782.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 453.222.224 đồng. Đã trả: 6.233.333 đồng; Còn phải trả: 446.988.891 đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 210.599.213 đồng.

Tổng: 657.588.104 đồng.

Tổng cộng: 2.166.716.771 đồng.

Ông C, bà H phải tiếp tục chịu lãi phát sinh từ ngày 28/8/2020 đến khi thực tế trả hết nợ với lãi suất quá hạn theo thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng và quy định của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ.

Buộc ông C và bà H phải chịu khoản tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 7.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi trên số tiền này.

3.2. Nếu Ông Ngô Văn C, Bà Nguyễn Thị Kim H 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 Ngô Văn C, Bà Nguyễn Thị Kim H đã thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Chi nhánh Đông Hà Nội để thu hồi nợ vay, cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 59(1), Tờ bản đồ số 02 thuộc Thôn Đại V, xã Liên H, huyện Đ, TP Hà Nội theo Giấy Chứng nhận

Quyền sử dụng đất số bìa AH 544219 do UBND Huyện Đ – TP Hà Nội cấp ngày 05/02/2007 (Số vào sổ cấp GCN Quyền sử dụng đất: 156/QĐUB/04/2007).

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 Ngô Văn C, Bà Nguyễn Thị Kim H 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 bà Nguyễn Thị Kim H vắng mặt. Quá trình giải quyết vụ án ông Ngô Văn C trình bày:**

Về việc ký kết hợp đồng tín dụng: Do cần tiền để kinh doanh, ông Ngô Văn C và vợ là bà Nguyễn Thị Kim H đã ký kết 02 Hợp đồng tín dụng số 12.632343.01.03/01 ngày 29/02/2012 và Hợp đồng số 12.632343.02.03/01 ngày 20/03/2012. Các thỏa thuận về số tiền vay, lãi suất, thời hạn và các điều khoản khác thể hiện trong 02 Hợp đồng tín dụng số như trên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, số tiền được giải ngân của Hợp đồng ngày 29/02/2012 là 420.000.000 đồng (*Bốn trăm hai mươi triệu đồng*) gốc; số tiền được giải ngân của Hợp đồng ngày 20/3/2012 là 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*). Tổng cộng tiền gốc của cả hai hợp đồng là 820.000.000 đồng. Do kinh doanh khó khăn nên vợ chồng ông chỉ trả được 19.943.333 đồng nợ lãi và 218.000 đồng nợ gốc. Nay số nợ gốc còn lại là 819.782.000 đồng và tiền nợ lãi quá hạn, lãi trong hạn.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, vợ chồng ông đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 59(1), tờ bản đồ số 02 tại thôn Đại V, xã Liên H, huyện Đ, thành phố Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cá nhân ông Ngô Văn C. Nay có việc Ngân hàng khởi kiện đòi nợ, ông đề nghị được trả nợ gốc dần theo từng tháng. Nợ lãi, ông xin được miễn toàn bộ vì cuộc sống quá khó khăn. Ông xác định ông có nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi. Song do ông gặp khó khăn trong làm ăn kinh tế, không thể lo được số tiền để trả nợ một lần.

Về việc vắng mặt của vợ ông, ông C xin cung cấp thông tin như sau: Vợ ông hiện tại đi làm ăn xa nhà, địa chỉ nơi ở của vợ ông chỗ nào ông cũng không được biết, vợ chồng chỉ liên lạc với nhau qua điện thoại. Ngoài ra ông không cung cấp thêm thông tin gì.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan** bà Lê Thị H1, anh Ngô Quang M đều vắng mặt tại phiên tòa. Theo biên bản lấy lời khai, bà Lê Thị H1 trình bày: bà đã được thông qua lời khai của ông C, hoàn toàn nhất trí với lời khai của ông Ngô Văn C, không bổ sung gì thêm.

*** 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, 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 mua bán, kinh doanh đồ gỗ nên xác định đây là tranh chấp về kinh doanh thương mại. Bị đơn cư trú tại địa bàn thôn Đại V, 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 bà H, anh M vắng mặt không có lý do, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà H1 có đơn xin vắng mặt. Tại phiên tòa, bị đơn bà H và anh M 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] Về tư cách tham gia tố tụng:

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

- Ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị Kim H người bị nguyên đơn khởi kiện là bị đơn

- Bà Lê Thị H1, anh Ngô Quang M, cháu Ngô Thị Khánh H2 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 họ. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên tham gia tố tụng với bị đơn ông C, bà H. Do vậy quyền và nghĩa vụ của những người trên tương ứng quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông C, H.

[2]**Về tính hợp pháp của các hợp đồng tín dụng và yêu cầu đòi nợ theo Hợp đồng tín dụng:** Hợp đồng tín dụng số 12.632343.01.03/01 ngày 29/02/2012 và Hợp đồng tín dụng số 12.632343.02.03/01 ngày 20/3/2012 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh Đ Hà Nội với ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị Kim H. Các bên đều có tư cách chủ thể, có khả năng xác lập quyền và nghĩa vụ khi tham gia Hợp đồng tín dụng theo quy định của pháp luật,

Hợp đồng tín dụng được lập thành văn bản các bên đều ký tên, đóng dấu xác nhận nên hình thức hợp đồng là hợp pháp. 02 Hợp đồng tín dụng trên và 02 Bảng kê rút vốn vay ngày 29/02/2012 và Bảng kê rút vốn ngày 20/3/2012 kèm theo Hợp đồng tín dụng được các đương sự nhận thức rõ về toàn bộ các điều khoản trong nội dung hợp đồng, tự nguyện ký kết, không bị lừa dối, ép buộc, không vi phạm pháp luật và đạo đức xã hội nên hợp đồng có nội dung hợp pháp.

Do hợp đồng tín dụng hợp pháp, khi bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nguyên đơn có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận trong Hợp đồng đã ký kết. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn trả nợ gốc và nợ lãi tính đến 27/8/2020 của từng hợp đồng như sau:

+Hợp đồng tín dụng số 12.632343.01.03/01 ngày 29/02/2012:
- Nợ gốc: 420.000.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 466.338.334 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 223.008.333 đồng.
Tổng: 1.109.346.667 đồng.

+Hợp đồng tín dụng số 12.632343.02.03/01 ngày 20/3/2012 tính đến ngày 28/8/2020:
- Nợ gốc: 399.782.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 446. 988.891đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 210.599.213 đồng.
Tổng cộng: 1.057.370.104 đồng
Tổng cộng: 2.166.716.771 đồng.

Tại Điều 12 Hợp đồng tín dụng, các đương sự 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.

Như vậy tổng số nợ bị đơn phải trả nguyên đơn là: 2.173.716.771 đồng.

[3] **Về tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm**:

Hợp đồng thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ ủy quyền thường xuyên cho các Chi nhánh ký kết hợp đồng thế chấp với khách hàng cá nhân; Ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị Kim H có đủ năng lực hành vi dân sự. Do vậy chủ thể ký kết hợp đồng là hợp pháp.

Hợp đồng thế chấp được công chứng, số công chứng: 736/TC/2011, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/6/2011 tại trụ sở Văn phòng công chứng Đ và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật tại Điều 342 Bộ luật dân sự 2005 nên hình thức hợp đồng là hợp pháp .

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.

Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng, thỏa thuận trong hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên hợp đồng có nội dung hợp pháp.

Tại Khoản 3 Điều 3 Hợp đồng thế chấp, các bên thỏa thuận 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 nên tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AH 544219, số vào sổ cấp GCN: 156/QĐ-UB/04/2007 do UBND huyện Đ ngày 05/02/2007 do UBND huyện Đ, TP Hà Nội cấp ngày 05/02/2007 mang tên chủ sử dụng ông Ngô Văn C.

Tại Điều 8 của Hợp đồng thế chấp, Điều 721 Bộ luật dân sự 2005, Điều 2, Khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp các bên thỏa thuận 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 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ. Yêu cầu của nguyên đơn có căn cứ được chấp nhận.

Về diện tích đất bị xử lý tài sản thế chấp: Diện tích đất thực tế đo đạc được là 124m^2 và diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 128m^2 . 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 được xử lý theo diện tích đo đạc hiện trạng sử dụng đất tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ.

[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 vào các Điều 342, 343, 344, 355, 471, 474, 715, 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào các Điều 30, 35, 39, 227, 228, 238, 271, 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

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

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 Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị Kim H.

* Buộc ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị Kim H phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 27/8/2020 theo thỏa thuận trong 02 hợp đồng tín dụng sau:

+Hợp đồng tín dụng số 12.632343.01.03/01 ngày 29/02/2012:
- Nợ gốc: 420.000.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 466.338.334 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 223.008.333 đồng.

Tổng: 1.109.346.667 đồng.

+Hợp đồng tín dụng số 12.632343.02.03/01 ngày 20/3/2012 tính

đến ngày 28/8/2020:

- Nợ gốc: 399.782.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 446. 988.891đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 210.599.213 đồng.

Tổng cộng: 1.057.370.104 đồng

Tổng cộng: 2.166.716.771 đồng.

* Buộc ông C bà H phải chịu 7.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Tổng cộng các khoản nợ bị đơn phải trả nguyên đơn: 2.173.716.771 đồng.

Kể từ ngày 28/8/2020, 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 Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị Kim H 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 và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 59(1) tờ bản đồ 02 tại địa chỉ: Thôn Đại V, xã Liên H, huyện Đ, Thành phố Hà Nội, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 544219, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 146/QĐUB 04/2007 do UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 05/02/2007 mang tên chủ sử dụng là ông Ngô Văn C theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 736/TC/2011 ngày 25/06/2011 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 Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị Kim H 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 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 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 Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu án phí 75.474.335 đồng để sung vào ngân sách Nhà nước.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ số tiền án phí 37.095.000 đồng đã nộp theo biên lai số AA/2018/0016018 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, ông Ngô Văn C có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Nguyễn Thị Kim H, bà Lê Thị H1, anh Ngô Quang M, Cháu Ngô Thị Khánh H2

(do ông C bà H đại diện theo pháp luật) có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tống 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

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