

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÔNG SƠN
TỈNH THANH HÓA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 05/2024/DS-ST

Ngày 03/12/2024

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 SƠN, TỈNH THANH HÓA**

- Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Tuấn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lưu Đình Tuý

Bà Lê Hoàn Sinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Minh Hồng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hoá.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Sơn tham gia phiên tòa:

Bà Lê Thị Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa đưa ra xét xử công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 14/2024/TLST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2024/QĐXXST- DS ngày 23/ 10/ 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 17/2024/QĐST-DS ngày 06/11/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP H4 (tên viết tắt M).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng L, Chức vụ: Tổng giám đốc M.

Địa chỉ: Số E N, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Đức Q, Chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng M (theo văn bản ủy quyền số 12402/2023/UQ-TGDD12 ngày 29/12/2023).

Người được ủy quyền lại: Ông Hoàng H, sinh năm 1998 - Chuyên viên tổ tụng - Phòng tổ tụng - NH QL TD - M (Văn bản ủy quyền 6751/2024/GUQ-TGDD12 ngày 25/7/2024)

Địa chỉ: Số E N, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Nơi thường trú: 01 L, phường T, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa.

- Bị đơn: Ông Lê Văn H1, sinh năm 1967

Bà Doãn Thị H2, sinh năm 1965

Đều có nơi thường trú và nơi ở hiện tại: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thanh Hóa.

Tại phiên tòa Ông Hoàng H có mặt, ông Lê Văn H1, Bà Doãn Thị H2 vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn trình bày:

Ngày 26/03/2020, ông Lê Văn H1 ký hợp đồng cho vay số 05/2020/HĐCV; ngày 24/3/2020 ông Lê Văn H1 và bà Doãn Thị H2 ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 2618, quyền số: 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD và văn bản đồng thuận vay vốn và cùng trả nợ cho ngân hàng để vay của Ngân hàng TMCP H4 – Chi nhánh T1 – P (Sau đây gọi tắt là M) số tiền 360.000.000 đồng.

Ngày 27/03/2020, M đã giải ngân cho ông Lê Văn H1 theo Khế ước nhận nợ số 05/2020/KUNN, nội dung cụ thể như sau:

- Số tiền nhận nợ: 360.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm sáu mươi triệu đồng*).
- Thời hạn vay: 60 tháng (Từ ngày 27/03/2020 đến ngày 27/03/2025).
- Mục đích sử dụng vốn: Vay tiêu dùng mua sắm nội thất gia đình.
- Lãi suất cho vay: Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 26/03/2021 là: 7.99%/năm (365 ngày).
- Lãi suất áp dụng đối với khoản vay cho thời gian tiếp theo từ ngày 27/03/2021: Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần vào ngày 06 hàng tháng và được tính bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ là 4% và theo quy định của MSB tại từng thời kỳ. Ngày thay đổi lần đầu tiên là ngày 06/04/2021.
- Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay thông thường trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.
- Kỳ trả hạn nợ gốc, lãi:
 - + Nợ gốc trả đều hàng tháng, lãi trả hàng tháng tính trên dư nợ thực tế giảm dần.
 - + Số kỳ nợ trả gốc: 60 kỳ. Ngày trả nợ gốc lần đầu tiên vào ngày 06/05/2020, các kỳ tiếp theo nợ gốc được trả 01 tháng/lần vào ngày 06 hàng tháng, số tiền gốc phải trả mỗi kỳ 6.000.000 đồng. Kỳ cuối trả tất toán.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 138, tờ bản đồ số 8 BĐ đo đạc năm 2012, địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thanh Hóa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 290752, số vào sổ cấp GCN: CH00047 do UBND huyện Đ cấp ngày 26/05/2010 đứng tên ông Lê Văn H1 và bà Doãn Thị H2, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số: 2618, quyền số: 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 24/03/2020 tại Văn phòng C. Tài sản trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Lê Văn H1 và bà Doãn Thị H2 đã không thực hiện việc trả gốc, lãi theo đúng cam kết. Tính đến ngày 10/09/2024, ông Lê Văn H1 và bà Doãn Thị H2 đã trả được cho MSB tổng số tiền là: 114.080.963 đồng (Trong đó bao gồm: 95.070.438 đồng nợ gốc, 19.002.889 đồng nợ lãi, 7.636 đồng lãi quá hạn); ông

Lê Văn H1 và bà Doãn Thị H2 còn nợ MSB tổng số tiền là: 421,615,429 đồng (Bốn trăm hai mươi một triệu sáu trăm mười lăm nghìn bốn trăm hai mươi chín đồng). Trong đó bao gồm: Nợ gốc: 264,929,562 đồng, nợ lãi: 133,085,617 đồng, nợ lãi quá hạn: 23,600,250 đồng.

Mặc dù MSB đã đơn đốc tạo điều kiện nhiều lần để trả nợ nhưng ông Lê Văn H1 và bà Doãn Thị H2 vẫn cố tình vi phạm, không thực hiện được theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và để khoản vay đã quá hạn từ ngày 05/01/2021, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của M.

Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn H1 và bà Doãn Thị H2 phải trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền tính đến ngày xét xử là ngày 03/12/2024, tổng cộng số tiền 432.270.583, nợ gốc: 264,929,562 đồng, nợ lãi: 140.523.968 đồng, nợ lãi quá hạn: 26.817.053 đồng và lãi suất phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn theo Hợp đồng cho vay, Khế ước nhận nợ đã ký giữa MSB với ông Lê Văn H1. cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Nếu ông Lê Văn H1 và bà Doãn Thị H2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng M có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm trên để thu hồi nợ. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông H1 và bà H2 đối với MSB. Nếu số tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông H1 và bà H2 có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho đến khi trả hết nợ cho M.

Tại bản khai ngày 26/7/2024 và quá trình hòa giải bị đơn ông Lê Văn H1 và Doãn Thị H2 khai:

Ngày 26/03/2020, ông Lê Văn H1 ký hợp đồng cho vay số 05/2020/HĐCV; ngày 24/3/2020 ông Lê Văn H1 và bà Doãn Thị H2 ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 2618, quyền số: 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD và văn bản đồng thuận vay vốn và cùng trả nợ cho ngân hàng để vay của Ngân hàng TMCP H4 – Chi nhánh T1 – P số tiền 360.000.000 đồng, thời hạn cho vay 60 tháng tính từ ngày 27/3/2020 đến ngày 27/3/2025 với mục đích vay tiêu dùng mua sắm nội thất gia đình, với lãi xuất cho vay từ ngày giải ngân đến ngày 26/3/2021 là 7,99%/năm.

Lãi suất áp dụng đối với khoản vay cho thời gian tiếp theo từ ngày 27/03/2021, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần vào ngày 06 hàng tháng và được tính bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ là 4% và theo quy định của MSB tại từng thời kỳ. Ngày thay đổi lần đầu tiên là ngày 06/04/2021, số kỳ nợ trả gốc 60 kỳ, ngày trả nợ gốc lần đầu tiên vào ngày 06/05/2020, các kỳ tiếp theo nợ gốc được trả 01 tháng/lần vào ngày 06 hàng tháng, số tiền gốc phải trả mỗi kỳ 6.000.000 đồng, kỳ cuối trả tất toán.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 138, tờ bản đồ số 8 BD đo đạc năm 2012, địa chỉ thửa đất: Thôn

Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thanh Hóa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 290752, số vào sổ cấp GCN: CH00047 do UBND huyện Đ cấp ngày 26/05/2010 đứng tên ông Lê Văn H1 và bà Doãn Thị H2, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số: 2618, quyền số: 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 24/03/2020 tại Văn phòng C.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Lê Văn H1 và bà Doãn Thị H2 đã trả được cho MSB tổng số tiền là: 114.080.963 đồng số tiền còn nợ lại ông H1 và bà H2 đề nghị ngân hàng cho nợ lại.

Tại phiên tòa ngày 06/11/2024 bị đơn đã tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa.

Tại phiên tòa hôm nay đại diện cho nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông Lê Văn H1 và bà Doãn Thị H2 phải trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền tính đến ngày xét xử là ngày 03/12/2024, tổng cộng số tiền 432.270.583 đồng, Nợ gốc: 264,929,562 đồng, nợ lãi: 140.523.968 đồng, nợ lãi quá hạn: 26.817.053 đồng và lãi suất phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn theo Hợp đồng cho vay, Khế ước nhận nợ đã ký giữa MSB với ông Lê Văn H1. cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Về xác định thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp, việc thu thập chứng cứ, về thời hạn chuẩn bị xét xử, việc tổng đạt các văn bản tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa: đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn: đã thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định tại Điều 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa bị đơn đã được Tòa án tổng đạt và triệu tập nhưng vắng mặt không có lý do, Tòa án căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự để tiếp tục xét xử là đúng quy định của pháp luật.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 điều 144; Điều 147; khoản 1 Điều 175; Điều 277, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Các Điều 271 ,273, 280 BLTTDS; Các Điều 293; 357; 463; 466; 468 - BLDS năm 2015 ; Điều 13 thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của ngân hàng N; Khoản 2 Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019; Khoản 1 Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Điểm c tiểu mục 1.3 mục 1 phần II danh mục án phí, lệ phí tòa án (Ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016)

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng M đối với yêu cầu buộc ông Lê Văn H1 và bà Doãn Thị H2 thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ theo Hợp đồng cho vay số 05/2020/HĐCV ngày 24/3/2020.

Số tiền tính đến ngày 03/12/2024: Tổng nợ: 432.270.583 đồng, trong đó: Nợ gốc: 264,929,562 đồng, Nợ lãi trong hạn là: 140.523.968 đồng, L1 quá hạn: 26.817.053 đồng

Về án phí: Ông Lê Văn H1 và bà Doãn Thị H3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Hợp đồng cho vay số 05/2020/HĐCV ngày 26/3/2020 được ký kết giữa Ngân hàng M với ông Lê Văn H1 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 2618, quyền số: 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD, văn bản đồng thuận vay vốn và cùng trả nợ cho ngân hàng được ký giữa Ngân hàng M với ông Lê Văn H1 và bà Doãn Thị H2 là hợp đồng do hai bên tự nguyện ký, một bên có mục đích lợi nhuận còn bên kia với mục đích tiêu dùng mua sắm nội thất gia đình, Bị đơn đều có nơi thường trú và nơi ở hiện tại: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thanh Hóa. do vậy khi có tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện. Việc Tòa án nhân dân huyện Đông Sơn thụ lý, giải quyết vụ án là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn là ông Lê Văn H1 và bà Doãn Thị H2 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt.

[2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc ông Lê Văn H1 và bà Doãn Thị H2 có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ gốc và nợ lãi, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về hợp đồng tín dụng: Hợp đồng cho vay số 05/2020/HĐCV ngày 26/3/2020 và Khế ước nhận nợ số 05/2020/KUNN ngày 27/3/2020 được ký kết giữa Ngân hàng M với ông Lê Văn H1 và văn bản đồng thuận vay vốn và cùng trả nợ cho ngân hàng được ký giữa Ngân hàng M với ông Lê Văn H1 và bà Doãn Thị H2 là hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên xác định là hợp pháp và có hiệu lực thi hành đối với các bên tham gia.

Tại bản tự khai, ông Lê Văn H1 bà Doãn Thị H2 thừa nhận quá trình thực hiện hợp đồng Ngân hàng M đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình là giải ngân cho ông H1 và bà H2 vay số tiền 360.000.000 đồng, được ghi nhận tại Khế ước nhận nợ số 05/2020/KUNN ngày 27/3/2020 ông H1 và bà H2 đã nhận đủ số tiền vay nhưng không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ đã cam kết. Do vi phạm nghĩa vụ thanh toán của Hợp

đồng tín dụng nên khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 05/01/2021. Ngân hàng khởi kiện ra yêu cầu các bị đơn phải thanh toán nợ gốc, nợ lãi là có cơ sở chấp nhận.

Xét yêu cầu của nguyên đơn đối với khoản nợ gốc, nợ lãi: Căn cứ vào lời khai, các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn và bị đơn cung cấp đủ cơ sở để xác định: ông Lê Văn H1 và bà Doãn Thị H2 đã thanh toán cho Ngân hàng tính đến 05/01/2021 là: 114.080.963 đồng (Trong đó bao gồm: 95.070.438 đồng nợ gốc, 19.002.889 đồng nợ lãi, 7.636 đồng lãi quá hạn).

Theo nội dung hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ thì ông H1 và bà H2 “phải trả nợ gốc đều hàng tháng, lãi trả hàng tháng tính trên dư nợ thực tế giảm dần. Số kỳ nợ trả gốc: 60 kỳ, ngày trả nợ gốc lần đầu tiên vào ngày 06/05/2020. Các kỳ tiếp theo nợ gốc được trả 01 tháng/lần vào ngày 06 hàng tháng. Số tiền gốc phải trả mỗi kỳ 6.000.000 đồng, kỳ cuối trả tất toán; lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 7,99%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay thông thường trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần vào ngày 06 hàng tháng và được tính bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ là 4% và theo quy định của MSB tại từng thời kỳ. Ngày thay đổi lần đầu tiên là ngày 06/04/2021. Quá trình thực hiện hợp đồng, các bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền nợ gốc và tiền nợ lãi nên phát sinh lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn. Theo đó ông H1 và bà H2 còn nợ Ngân hàng số tiền tính đến ngày 03/12/2024 là 432.270.583, trong đó nợ gốc: 264,929,562 đồng, nợ lãi: 140.523.968 đồng, nợ lãi quá hạn: 26.817.053 đồng

Yêu cầu của nguyên đơn đề nghị các bị đơn phải thanh toán tiền gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn và lãi phát sinh là phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và các quy định tại Điều 117, Điều 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100; Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng. Do vậy cần buộc các bị đơn có trách nhiệm trả nợ ngân hàng MSB số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn tính đến ngày 03/12/2024 nêu trên và tiền lãi phát sinh tiếp theo kể từ ngày 04/12/2024 cho đến khi ông H1, bà H2 thanh toán xong khoản nợ gốc cho Ngân hàng theo yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, ông H1, bà H2 có đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện để ông bà được trả nợ dần cho ngân hàng tuy nhiên Ngân hàng M không đồng ý với đề nghị của ông H1, bà H2.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên xử lý tài sản đảm bảo trong trường hợp các bị đơn không thanh toán được khoản nợ nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy: Để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ nêu trên, ngày 24/3/2020, ông Lê Văn H1 và bà Doãn Thị H2 đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ, tại Văn phòng Lại Văn T, theo đó ông H1, bà H2 thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 138, tờ bản đồ số 8 BD đo đạc năm 2012, địa chỉ thửa đất: Thôn Đ,

xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thanh Hóa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 290752, số vào sổ cấp GCN: CH00047 do UBND huyện Đ cấp ngày 26/05/2010 đứng tên ông Lê Văn H1 và bà Doãn Thị H2, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất ngày 26/3/2020 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Đông Sơn ngày 04/9/2024 thể hiện, tài sản bảo đảm chỉ phát sinh tài sản trên đất là công trình sinh hoạt như bể nước, nhà vệ sinh, khu chăn nuôi, và cây trồng trong quá trình quản lý tài sản của bên thế chấp, những tài sản phát sinh này đã được các bên thỏa thuận trong quá trình quản lý tài sản và hợp đồng thế chấp đã thỏa thuận tài sản phát sinh cũng là tài sản thế chấp và được xử lý.

Xét thấy, hợp đồng thế chấp tài sản và văn bản đồng thuận vay vốn và cùng trả nợ cho ngân hàng ký ngày 24/3/2020 giữa Ngân hàng M và ông H1, bà H2 do các bên tự nguyện ký kết, không bị lừa dối ép buộc, được lập thành văn bản, tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm, các điều khoản của hợp đồng thế chấp không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật nên xác định là hợp pháp và các bên có nghĩa vụ thực hiện. Do vậy trong trường hợp ông Lê Văn H1 và bà Doãn Thị H2 không trả được số nợ trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm nêu trên để đảm bảo khoản nợ cho Ngân hàng là phù hợp với quy định tại Điều 299 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Về án phí: Ngân hàng M không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 10.014.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đông Sơn, ông Lê Văn H1 và bà Doãn Thị H2 phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26; điểm c tiểu mục 1.3 mục 1 phần II Mục A Nghị quyết 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 144: Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 293; 299, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100; Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng. Khoản 2 Điều 26; điểm c tiểu mục 1.3 mục 1 phần II Mục A Nghị quyết 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP H4 (M): Buộc ông Lê Văn H1 và bà Doãn Thị H2 trả cho Ngân hàng TMCP H4 (M): tổng số tiền tính đến ngày 03/12/2024 là 432.270.583, trong đó nợ gốc: 264,929,562 đồng, nợ lãi: 140.523.968 đồng, nợ lãi quá hạn: 26.817.053 đồng theo Hợp đồng cho vay số 05/2020/HĐCV ngày 26/3/2020 và Khế ước nhận nợ số 05/2020/KUNN ngày 27/3/2020, kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Lê Văn H1 và bà Doãn Thị H2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 05/2020/HĐCV ngày 26/3/2020 và Khế ước nhận nợ số 05/2020/KUNN ngày 27/3/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu ông H1 và bà H2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nợ nêu trên thì Ngân hàng M có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 138, tờ bản đồ số 8 BĐ đo đạc năm 2012, địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thanh Hóa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 290752, số vào sổ cấp GCN: CH00047 do UBND huyện Đ cấp ngày 26/05/2010 đứng tên ông Lê Văn H1 và bà Doãn Thị H2 theo Hợp đồng thế chấp số 05/2020/BĐ và Văn bản thỏa thuận ngày 24/3/2020 ký giữa Ngân hàng M với ông Lê Văn H1 và bà Doãn Thị H2.

Nếu tài sản thế chấp (nêu trên) không đủ trả nợ cho Ngân hàng M thì Ngân hàng M có quyền xử lý tài sản khác thuộc quyền sở hữu của ông Lê Văn H1 và bà Doãn Thị H2 để thu hồi nợ.

2. Về án phí: Ngân hàng TMCP H4 (M) không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 10.014.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đông Sơn theo biên lai thu tiền ký hiệu BLTU/23 số 0001978 ngày 10/5/2024.

Ông Lê Văn H1 và bà Doãn Thị H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm: 21.290.000 đồng (đã làm tròn số)

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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thanh Hóa ;
- VKSND huyện Đông Sơn;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- Chi cục THADS huyện Đông Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Cao Văn Tuấn

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

Lưu Đình Túy

Bà Lê Hoàn Sinh

Cao Văn Tuấn

