

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN THẠCH THẮT  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 29/2019/KDTM-ST.

Ngày: 06/11/2019.

V/v “tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠCH THẮT, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Tạ Thị Ninh

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Bùi Đăng Lý

2. Bà Nguyễn Thị Mai

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Đình Sáng, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thất tham gia phiên tòa:**  
Ông Phùng Văn Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 48/2019/TLST-KDTM ngày 14 tháng 6 năm 2019 về tranh chấp “hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2019/QĐXXST-KDTM ngày 10 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2019/QĐST-KDTM ngày 28/10/2019 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.

Địa chỉ: 266, 268 Nam kỳ Khởi Nghĩa, phường 8, quận 3, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D, Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

Bà Trần Thị Diệu H, Trưởng phòng kiểm soát rủi ro (có mặt).

**- Bị đơn:** + Ông Chu Văn Ng, sinh năm 1966 (vắng mặt)

+ Bà Đặng Thị H, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn 4, xã Ph X, huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội.

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

+ Cụ Nguyễn Thị M, sinh năm 1941 (vắng mặt)

- + Anh Chu Văn H, sinh năm 1993 (vắng mặt)
- + Chị Dương Thị Hương A, sinh năm 1993 (vắng mặt)
- + Cháu Chu Thị Bảo Y, sinh năm 2015
- + Cháu Chu Văn Duy N, sinh năm 2017

Người đại diện hợp pháp của cháu Y, cháu N là anh H và chị A(bố mẹ đẻ) (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn 4, xã Ph X, huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện đề ngày 31/5/2019 của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín và các tài liệu có trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Thăng Long đã ký các hợp đồng với Bên vay là **ông Chu Văn Ng và vợ bà Đặng Thị H**: Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số **LD1120900080** ký ngày **28/07/2011**; Hợp đồng thế chấp bất động sản số **LD1120900080/2011-HĐTC** ký ngày **29/07/2011** và các Thỏa thuận sửa đổi bổ sung của Hợp đồng thế chấp. Hiện tại, ông Ng, bà H còn nợ Ngân hàng cụ thể như sau:

Từ tháng 01/2014, ông Ng, bà H đã không thanh toán nợ gốc và lãi vay cho Ngân hàng theo các cam kết trong các Hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ và các biên bản làm việc giữa Ngân hàng với Bên vay. Tính đến thời điểm hiện tại, khoản vay trên đã quá hạn 1957 ngày (Nhóm 5). Số tiền nợ gốc quá hạn **526,271,834 đồng**, lãi trong hạn chưa trả: 261.557.460 đồng, lãi quá hạn chưa trả: **128.739.248 đồng**. Tổng số tiền quá hạn **916.614.708 đồng** (tạm tính đến ngày 20/05/2019).

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là 01 Bất động sản tọa lạc tại Khu Đồng Cầu, thôn 4, xã Ph X, huyện Thạch Thất, TP Hà Nội. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số **BB486368**, sổ vào sổ cấp GCN QSDĐ: CH00276/798TTr ngày 12/07/2011 do UBND huyện Thạch Thất – TP Hà Nội cấp cho ông Chu Văn Ng và bà Đặng Thị H.

Bên vay đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ theo cam kết trong các Hợp đồng tín dụng là vi phạm các điều khoản trong các Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – CN Thăng Long. Để đảm bảo quyền lợi của các bên, đảm bảo tuân thủ Pháp luật Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – chi nhánh Thăng Long kính đề nghị Quý tòa tiếp nhận thụ lý hồ sơ khởi kiện giải quyết tranh chấp như sau:

Buộc **ông** Chu Văn Ng và bà Đặng Thị H trả ngay toàn bộ nợ gốc trong hạn, gốc quá hạn, lãi quá hạn và lãi phạt cho Ngân hàng, tổng số tiền tạm tính đến ngày 20/05/2019 là: **916.614.708 VNĐ** (*Chín trăm mười sáu triệu, sáu trăm mười bốn*

ngàn, bảy trăm linh tám đồng). Và sau ngày 20/05/2019, **ông Chu Văn Ng và bà Đặng Thị H** còn phải chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong các Hợp đồng, giấy nhận nợ đã ký kết.

Trong trường hợp **ông Chu Văn Ng và bà Đặng Thị H** không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Ngân hàng chúng tôi kính đề nghị Quý tòa tiến hành kê biên, phát mại tài sản đảm bảo trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín giữ nguyên các yêu cầu như trong đơn khởi kiện: buộc bị đơn trả toàn bộ số tiền theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ nêu trên, cụ thể: nợ gốc là 526.272.834 đồng, tiền lãi tính đến ngày 06/11/2019 gồm: lãi trong hạn: 283.924.013 đồng, lãi quá hạn: 139.922.524 đồng. Tổng cộng là: 950.118.371 đồng và tiền lãi phát sinh sau ngày 06/11/2019 cho đến khi thực trả hết số nợ trên. Nếu sau khi án có hiệu lực pháp luật mà bị đơn không thanh toán được cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín thì Ngân hàng được 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.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/9/2019, bị đơn là bà Đặng Thị H trình bày: chồng tôi là anh Chu Văn Ng bị bệnh nằm ở nhà nên Tòa án triệu tập chồng tôi không lên được, chồng tôi có bảo tôi thay mặt chồng tôi lên giải quyết việc khởi kiện của Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín đối với chúng tôi.

Do cần vốn làm ăn nên vợ chồng tôi có vay của ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Thăng Long số tiền là 750.000.000đ, thời hạn vay là 60 tháng, lãi suất là 1,9%/tháng có điều chỉnh 06 tháng/lần theo hợp đồng tín dụng số LD 1120900080 ngày 28/7/2011.

Để đảm bảo khoản vay trên, chúng tôi đã thế chấp các tài sản sau đây:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 462, tờ bản đồ số 03, diện tích 130 m<sup>2</sup> tại khu Đ C, thôn 4, xã Ph X, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Thửa đất được UBND huyện Thạch Thất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 486368 cho vợ chồng chúng tôi vào ngày 12/7/2011. Hợp đồng thế chấp được công chứng số 3912.2011/HĐTC, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/7/2011 tại Văn phòng công chứng Hà Đông, thành phố Hà Nội. Hiện tại sinh sống trên thửa đất này gồm có: vợ chồng chúng tôi, cụ Nguyễn Thị M, sinh năm 1941, anh Chu Văn H, sinh năm 1993, chị Dương Thị Hương A, sinh năm 1993, cháu Chu Thị Bảo Y, sinh năm 2015, cháu Chu Văn Duy N, sinh năm 2017. Ngoài ra không còn ai khác.

Do tình hình kinh tế khó khăn, chúng tôi chưa trả được nợ cho ngân hàng. Hiện tại chúng tôi còn nợ lại ngân hàng số tiền 400.000.000đ tiền nợ gốc và tiền lãi phát

sinh trên 400.000.000đ tiền nợ gốc. Ngân hàng cho rằng chúng tôi còn nợ lại số tiền gốc là 526.271.834 đồng là chưa đúng bởi vì, tôi đã đưa tiền trực tiếp cho nhân viên ngân hàng là Nguyễn Tích H, nhờ anh trả hộ tiền gốc là 350.000.000đ nên hiện tại tôi chỉ còn nợ ngân hàng 400.000.000đ tiền nợ gốc. Việc tôi đưa tiền cho anh H chúng tôi không lập văn bản giấy tờ gì.

Nay ngân hàng khởi kiện, chúng tôi chưa có tiền trả ngân hàng vì chúng tôi đang khó khăn.

Trong trường hợp chúng tôi không trả được nợ cho ngân hàng, ngân hàng phát mại tài sản thì chúng tôi không đồng ý.

Đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là cụ Nguyễn Thị M, Anh Chu Văn H, Chị Dương Thị Hương A (là mẹ và các con của ông Ng, bà H), Tòa án không ghi được ý kiến của những người này với lý do:

Ngày 14/8/2019 Tòa án nhân dân huyện Thạch thất cùng công an xã Ph X đến nhà ông Ng, bà H ở thôn 4, xã Ph X để tổng đạt quyết định xem xét thẩm định tại chỗ, tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án và ghi ý kiến của bị đơn là ông Ng, bà H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là cụ Nguyễn Thị M, anh Chu văn H, chị Dương Thị Hương A về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuy nhiên, bị đơn và những người có tên nêu trên cho biết: ông Ng, bà H chỉ nợ ngân hàng 400.000.000đ tiền nợ gốc chứ không nợ 526.271.834đ nợ gốc như trong đơn khởi kiện của ngân hàng, cho nên họ không cung cấp lời khai của mình cho Tòa án và không ký bất cứ văn bản gì với Tòa án. Đồng thời, họ cho biết, họ sẽ liên hệ lại với cán bộ tín dụng của ngân hàng để làm rõ số tiền nợ gốc sau đó mới làm việc với Tòa án.

Ngày 10/9/2019 Tòa án nhân dân huyện Thạch thất cùng công an xã Ph X đến nhà ông Ng, bà H ở thôn 4, xã Ph X để ghi lời khai của bị đơn là ông Ng và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là cụ Nguyễn Thị M, anh Chu Văn H, chị Dương Thị Hương A về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuy nhiên, bị đơn và những người có tên nêu trên cho biết: họ cần làm rõ số nợ gốc với cán bộ tín dụng của ngân hàng, sau đó mới làm việc với Tòa án về việc khởi kiện của ngân hàng. Cho nên họ không cung cấp lời khai của mình cho Tòa án và không ký bất cứ văn bản gì với Tòa án. Vì vậy, Tòa án cùng công an xã Ph X lập biên bản về việc không ghi được ý kiến của ông Ng, cụ M, anh H, chị Hương A để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thất phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự:

Việc Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, đúng pháp luật. Việc xác định quan hệ pháp luật và tư cách người tham gia tố tụng là đúng pháp luật. Thời hạn chuẩn bị xét xử đảm bảo, việc chuyển hồ sơ, cấp tổng đạt, niêm yết văn bản tố tụng đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thất đề nghị HĐXX áp dụng các điều 280, 281, 290, 343, 351 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

#### **1. Nhận định về tố tụng.**

Quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp hợp đồng tín dụng, bên cho vay và bên vay đều có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận, bị đơn cư trú trên địa bàn huyện Thạch Thất nên việc thụ lý, giải quyết của Tòa án là đúng thẩm quyền theo quy định tại các điều 30, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Chu Văn Ng, bà Đặng Thị H, Cụ Nguyễn Thị M, anh Chu Văn H, chị Dương Thị Hương A, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

#### **2. Nhận định về nội dung vụ án.**

##### **2.1. Xét yêu cầu về quan hệ tín dụng:**

- Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc là 526.271.834 đồng

Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín và ông Chu Văn Ng, bà Đặng Thị H đã ký Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số **LD1120900080** ký ngày **28/07/2011**; Hợp đồng thế chấp bất động sản số **LD1120900080/2011-HĐTC** ký ngày **29/07/2011** và các Thỏa thuận sửa đổi bổ sung của Hợp đồng thế chấp. Hiện tại, ông Ng, bà H còn nợ Ngân hàng cụ thể như đã nêu ở trên.

Căn cứ vào hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ, ông Ng, bà H đã nhận nợ đủ số tiền là: 750.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ nêu trên do hai bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, đúng pháp luật nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã giao số tiền 750.000.000đồng, theo Giấy nhận nợ nêu trên, phía bị đơn đã trả cho nguyên đơn được 223.278.166đ (Hai trăm hai mươi ba triệu bảy trăm hai mươi tám nghìn một trăm sáu mươi sáu đồng) nợ gốc. Như vậy, số tiền gốc mà phía bị đơn còn nợ nguyên đơn là 526.271.834đ (*Năm trăm hai mươi sáu triệu đồng hai trăm bảy mươi một nghìn tám trăm ba mươi tư đồng*). Theo ông Ng và bà H thì trong quá trình trả nợ Ngân hàng ông bà có nhờ anh Nguyễn Tích H là nhân viên Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín trả hộ tiền gốc là 350.000.000đ nên hiện tại ông bà chỉ còn nợ ngân hàng 400.000.000đ tiền nợ gốc, nhưng ông, bà không xuất trình được chứng cứ gì chứng minh là đã nhờ anh H trả nợ hộ Ngân hàng nên không có căn cứ để xem xét. Vì vậy, Hội đồng xét xử thấy có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu này của Nguyên đơn.

- Xét yêu cầu của Nguyên đơn tại phiên toà về khoản nợ lãi: Tổng nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn là 423.846.537 đồng. Trong đó tiền nợ lãi trong hạn là: 283.924.013 đồng, lãi quá hạn là: 139.922.524 đồng.

Xét thấy tại hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ đã ký giữa các bên đều có thỏa thuận mức lãi suất và mức điều chỉnh lãi suất. Xét lãi suất trong hạn mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng là phù hợp với lãi suất quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tại thời điểm ký hợp đồng.

Về khoản lãi quá hạn, trong hợp đồng và giấy nhận nợ đều xác định lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn là phù hợp với quy định của pháp luật. Ngân hàng đã tính toán khoản lãi quá hạn này được chuyển đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 06/11/2019) là 139.922.524 đồng. Do đó cần chấp nhận các yêu cầu này của Ngân hàng.

Như vậy, tổng số tiền nợ lãi (lãi trong hạn và lãi quá hạn) mà phía nguyên đơn yêu cầu được chấp nhận là 423.846.537 đồng.

Vì vậy, buộc ông Chu Văn Ng và bà Đặng Thị H phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín số tiền còn nợ tính đến ngày 06/11/2019 với tổng số tiền: 950.118.371đ (Chín trăm năm mươi triệu một trăm mười tám nghìn ba trăm bảy mươi một đồng). Trong đó: Tiền nợ gốc 526.271.834 đồng, tiền lãi trong hạn là: 283.924.013 đồng, tiền lãi quá hạn là: 139.922.524 đồng. (*Tiền lãi được tính theo các Quyết định điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín*).

Kể từ ngày 07/11/2019 cho đến khi thi hành án xong, ông Ng, bà Hồng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng.

## **2.2. Xét yêu cầu về việc xử lý tài sản bảo đảm tín dụng:**

Để đảm bảo cho khoản vay trên, phía bị đơn đã thế chấp tài sản sau đây:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 462, tờ bản đồ số 03, diện tích 130 m<sup>2</sup> tại khu Đ C, thôn 4, xã Ph X, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Thửa đất được UBND huyện Thạch Thất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 486368 cho vợ chồng chúng tôi vào ngày 12/7/2011. Hợp đồng thế chấp được công chứng số 3912.2011/HĐTC, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/7/2011 tại Văn phòng công chứng Hà Đông, thành phố Hà Nội và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản thế chấp theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp ký kết ngày 28/7/2011 đảm bảo cho số tiền cho vay (nợ gốc) tối đa là 1.560.000.000 đồng và tiền lãi, lãi quá hạn, chi phí xử lý tài sản thế chấp và các khoản chi phí khác của bên vay theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ mà các bên đã ký kết.

Xét tính pháp lý của các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên có nội dung và hình thức tuân thủ đúng quy định tại Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 130 Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Theo đó thỏa thuận trong các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên có hiệu lực pháp luật để thi hành; Yêu cầu của nguyên đơn được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bên vay là ông Ng, bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ, được chấp nhận. Trường hợp ông Ng, bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản đảm bảo nêu trên để thu hồi nợ.

**3. Về án phí:** ông Ng, bà H phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm với số tiền 40.500.000đ. Hoàn trả Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín số tiền 19.749.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thất tại phiên tòa về nội dung vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các điều 30, 35, 39, 227, 228, 147, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các điều 342, 343, 355, 357, 471, 474, 476 Bộ luật dân sự năm 2005; Các điều 113, 130 Luật Đất đai năm 2003.

Căn cứ các Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 hướng dẫn thi hành luật đất đai năm 2003; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín: Buộc ông Chu Văn Ng và bà Đặng Thị H phải trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín số tiền còn nợ tính đến ngày 06/11/2019 theo Hợp đồng tín dụng số **LD1120900080** ký ngày **28/07/2011**; Hợp đồng thế chấp bất động sản số **LD1120900080/2011-HĐTC** ký ngày **29/07/2011** với tổng số tiền là **950.118.371 đồng**; Trong đó: Nợ tiền gốc là 526.271.834 đồng, tiền lãi trong hạn là 283.924.013 đồng, tiền lãi quá hạn là 139.922.524 đồng.

2. Kể từ ngày 07/11/2019 cho đến khi thi hành án xong, ông Chu Văn Ng và bà Đặng Thị H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.

3. Trường hợp ông Chu Văn Ng và bà Đặng Thị H không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 462, tờ bản đồ số 03, diện tích 130 m<sup>2</sup> tại khu Đ C, thôn 4, xã Ph X, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Thửa đất được UBND huyện Thạch Thất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 486368 cho vợ chồng chúng tôi vào ngày 12/7/2011. Hợp đồng thế chấp được công chứng số 3912.2011/HĐTC, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/7/2011 tại Văn phòng công chứng Hà Đông, thành phố Hà Nội và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản thế chấp theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp ký kết ngày 28/7/2011 đảm bảo cho số tiền cho vay (nợ gốc) tối đa là 1.560.000.000 đồng và tiền lãi, lãi quá hạn, chi phí xử lý tài sản thế chấp và các khoản chi phí khác của bên vay theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ mà các bên đã ký kết.

Khi xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ thì những người đang chiếm giữ, sử dụng tài sản thế chấp trên phải có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp theo yêu cầu của cơ quan thi hành án có thẩm quyền để xử lý tài sản thế chấp theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

4. Trường hợp xử lý phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ mà không đủ trả nợ thì ông Chu Văn Ng và bà Đặng Thị H phải có trách nhiệm thanh toán số nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín cho đến khi trả xong nợ.

5. Án phí: Ông Chu Văn Ng và bà Đặng Thị H phải chịu 40.500.000đ (*Bốn mươi triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.749.000 đồng (*Mười chín triệu bảy trăm bốn mươi chín nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AB/2014/06707 ngày 07/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội.

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, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bản án được tổng đạt hợp lệ. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo phần Bản án liên quan đến quyền lợi nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bản án được tổng đạt hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- Toà án nhân dân TP. Hà Nội;
- VKSND huyện Thạch Thất (02 bản);
- Chi cục THADS huyện Thạch Thất;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

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

**Tạ Thị Ninh**