

Bản án số: 04/2023/KDTM -ST

Ngày 24/8/2023

"V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ÂN THI - TỈNH HƯNG YÊN

- Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Bá Hân

Các hội thẩm nhân dân: Bà Hoàng Thị Chiến

Bà Nguyễn Thị Kim Huyền

-Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Ái - Thư ký TAND huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên

- Đại diện VKSND huyện Ân Thi tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Tú - Kiểm sát viên

Ngày 24/8/2023, Tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ân Thi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2023/TLST - KDTM ngày 04/5/2023 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2023/QĐXX- KDTM ngày 17/7/2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 05/2023/QĐST ngày 04/8/2023 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín

Địa chỉ: Số 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, VTS, Q 3, TP Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch Diễm – Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Hùng – Giám đốc chi nhánh Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – chi nhánh Hưng Yên

Ông Hùng ủy quyền lại cho: Ông Tô Thành Dũng – Trưởng phòng kiểm soát rủi ro

* Bị đơn: Anh Ngô Văn Đ, sinh năm 1974 và chị Phạm Thị P, sinh năm 1979

Đều trú tại: HL, PU, AT, Hưng Yên

Ông Dũng có mặt, anh Đ, chị P vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 10/4/2023 và lời khai của ông Dũng trình bày:

Ngày 09/9/2021, Ngân hàng Sacombank - Chi nhánh Hưng Yên và vợ chồng anh Ngô Văn Đ, sinh năm 1974 và chị Phạm Thị P, sinh năm 1979, trú tại: Thôn Huệ Lai, xã Phù Ủng, huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên đã ký kết hợp đồng tín dụng số 202025251899, số tiền vay là 850.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng. Thời hạn trả

nợ theo giấy nhận nợ số LD2225600193 ngày 13/9/2022, gốc trả cuối kỳ và lãi trả hàng tháng, lãi suất 10%/năm cố định trong 06 tháng Ngân hàng Sacombank. Ngày 13/9/2022, Ngân hàng Sacombank đã giải ngân đủ số tiền 850.000.000 đồng cho vợ chồng anh Ngô Văn Đ và chị Phạm Thị P.

Vợ chồng anh Ngô Văn Đ và chị Phạm Thị P đã dùng các tài sản sau thế chấp trước Ngân hàng Sacombank để đảm bảo khoản vay:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của vợ chồng anh Đ tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 18, diện tích 482m² tại thôn Huệ Lai, xã Phù Ủng, huyện Ân Thi. Tài sản gắn liền trên đất là 01 ngôi nhà cấp IV kết cấu tường gạch mái tôn có diện tích xây dựng, diện tích sử dụng khoảng 60m², 01 ngôi nhà cấp IV kết cấu tường gạch mái tôn có diện tích xây dựng, diện tích sử dụng 80m², 01 ngôi nhà cấp IV kết cấu tường gạch mái tôn có diện tích xây dựng, diện tích sử dụng 30m² (theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 181 ngày 20/6/2014 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 5786 ngày 13/9/2022).

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 108, tờ bản đồ số 15, diện tích 228m² tại thôn Huệ Lai, xã Phù Ủng, huyện Ân Thi (theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 207 ngày 27/3/2015 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 5785 ngày 13/9/2022).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng vợ chồng anh Đ đã trả được tiền lãi tính đến ngày 13/3/2023. Đến ngày 13/3/2023 là kỳ trả nợ gốc, vợ chồng anh Đ đã không thanh toán nợ gốc và lãi đến hạn theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Qua nhiều lần làm việc, đôn đốc nhắc nhở nhưng vợ chồng anh Đ vẫn không trả nợ, vi phạm khoản 2 "Thu nợ, cơ cấu lại thời gian trả nợ, chuyển nợ quá hạn, xử lý nợ" của phụ lục các Đ khoản chung về cấp tín dụng của hợp đồng tín dụng số 202025251899. Hiện toàn bộ số dư nợ gốc và nợ lãi của vợ chồng anh Đ đã chuyển sang nợ quá hạn. Tạm tính đến ngày 28/3/2023, vợ chồng anh Đ còn nợ Ngân hàng Sacombank tổng cộng 858.934.231 đồng, gồm: Tiền gốc là 850.000.000 đồng, lãi chuyển quá hạn 3.679.384 đồng, lãi quá hạn 5.239.726 đồng, lãi phạt 15.121 đồng.

Ngày 26/4/2023, Ngân hàng Sacombank gửi đơn khởi kiện đến Toà án nhân dân huyện Ân Thi yêu cầu vợ chồng anh Đ phải trả Ngân hàng Sacombank tổng cộng 858.934.231 đồng (Tạm tính đến ngày 28/3/2023)

Trường hợp vợ chồng anh Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Sacombank có quyền đề nghị phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Trường hợp tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ thì vợ chồng anh Đ tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ số tiền còn thiếu cho Ngân hàng Sacombank.

Anh Ngô Văn Đ trình bày: Ngày 09/9/2023, vợ chồng anh có vay vốn của Ngân hàng Sacombank - Chi nhánh Hưng Yên để chăn nuôi. Với số tiền vay là 850.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi trả hàng tháng, lãi suất 10%/năm. Ngày 13/9/2022, Ngân hàng Sacombank đã giải ngân đủ số tiền 850.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng tín dụng, vợ chồng anh đã chấp hành đúng lịch trình trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Đến ngày 13/3/2023, vợ chồng anh không thanh toán được nợ gốc và lãi đến hạn, nên phía Ngân hàng Sacombank đã nhiều lần làm việc nhắc nhở trả nợ, nhưng vợ chồng anh chưa bán được đất nên chưa có tiền trả nợ cho Ngân hàng Sacombank. Nay Ngân hàng Sacombank khởi kiện vợ chồng anh trả nợ gốc, nợ lãi vợ chồng anh nhất trí, nhưng đề nghị Ngân hàng Sacombank tạo Đ kiện để gia đình anh thu xếp. Để đảm bảo khoản vay, vợ chồng anh có thể chấp các tài sản: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 18, diện tích 482m² tại thôn Huệ Lai, xã Phù Ủng, huyện Ân Thi và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 108, tờ bản đồ số 15, diện tích 228m² tại thôn Huệ Lai, xã Phù Ủng, huyện Ân Thi.

Tại biên bản xác minh với UBND xã Phù Ủng:

- Anh Đ, chị P là vợ chồng có đăng ký kết hôn tại UBND xã Phù Ủng. Vợ chồng anh Đ có 03 con chung là các cháu Ngô Thị Thảo sinh năm 1997, Ngô Hồng Phong sinh năm 1999 và Ngô Đức Long sinh năm 2002. Hiện cháu Thảo đã lấy chồng, cháu Long đi làm ăn, cháu Phong sinh sống tại địa phương.

- Thửa đất số 14 tờ bản đồ số 18 đo năm 2007, 2016 diện tích không thay đổi, tổng diện tích là 627m², trên bản đồ đứng tên anh Đ, chị P. Năm 2013, thửa đất này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đ, chị P đối với diện tích 482m², còn 145m² không yêu cầu. Thửa đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Đ, chị P

- Đối với thửa đất số 108 tờ bản đồ số 15 có diện tích 228m² có nguồn gốc là của bà Cộn (mẹ đẻ chị P). Bản đồ năm 2007 đứng tên bà Cộn, đo năm 2016 đứng tên chị P có diện tích 233,5m². Năm 2014, thửa đất này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 228m². Có sự khác nhau về diện tích là do cách đo khác nhau, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã trừ 08m từ tim đường, còn bản đồ năm 2016 đo hiện trạng thửa đất từ mép đường.

Tại phiên tòa ngày 04/8/2023: Nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt lần thứ nhất. Căn cứ khoản 1 Đ 227 của BLTTDS, HĐXX quyết định hoãn phiên tòa.

Tại phiên tòa ngày 24/8/2023: Người được ủy quyền của nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. Căn cứ khoản 2 Đ 227, khoản 3 Đ 228 BLTTDS xét xử vắng mặt bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán đã cơ bản chấp hành đúng quy định tại Đ 48 BLTTDS trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

- Nguyên đơn: Đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn: Quá trình giải quyết vụ án, ngày 15/6/2023, Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của vợ chồng anh Đ, nhưng vợ chồng anh Đ từ chối khai báo; Ngày 27/6/2023, anh Đ tham gia buổi xem xét thẩm định tại chỗ, nhưng không ký biên bản; Ngày 29/6/2023 và ngày 17/7/2023, Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng vợ chồng anh Đ vắng mặt không lý do đã vi phạm khoản 15, 16 Đ 70, Đ 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đường lối giải quyết: Căn cứ khoản 1 Đ 30, khoản 1 Đ 35, khoản 1 Đ 39, Đ 147 BLTTDS; Đ 274, khoản 1 Đ 275, 280, 385, 401, 463, 466, 468 BLDS; khoản 2 Đ 91, khoản 2 Đ 95 Luật Tổ chức tín dụng; Đ 1, 7, khoản 2 Đ 8 Nghị quyết số 01 ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326 quy định về án phí và lệ phí Tòa án

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Sacombank, buộc vợ chồng anh Đ, chị P cùng có trách nhiệm liên đới trả Ngân hàng Sacombank: Tiền gốc 850.000.000 đồng, tiền lãi trên nợ gốc trong hạn, tiền lãi trên nợ gốc quá hạn, tiền lãi chậm trả tiền lãi trên nợ gốc còn nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận. Trường hợp vợ chồng anh Đ, chị P không trả nợ thì Ngân hàng Sacombank được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Nếu việc xử lý tài sản thế chấp chưa thanh toán hết các khoản nợ thì vợ chồng anh Đ, chị P còn phải thanh toán tiếp cho đến khi trả hết nợ.

+ Bị đơn phải chịu tiền án phí KDTM sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

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 quan điểm của đại diện VKSND huyện Ân Thi, HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đây là vụ án tranh chấp phát sinh từ việc cấp hạn mức tín dụng thông qua hình thức các bên ký với nhau bằng hợp đồng tín dụng hạn mức giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín và anh Ngô Văn Đ, chị Phạm Thị P, trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, giấy nhận nợ đều thể hiện bị đơn cư trú tại HL, PU, AT, Hưng Yên nên Tòa án nhân dân huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên thụ lý giải quyết vụ án là đúng về thẩm quyền.

[1.2] Sau khi thụ lý, Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng cho bị đơn hợp lệ. Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do nên căn cứ khoản 2 Đ 227, khoản 3 Đ 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về yêu cầu trả nợ: Xét yêu cầu của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín, yêu cầu anh Đ, chị P trả tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh. HĐXX nhận thấy: Theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02025251899 ký ngày 09/9/2021 số tiền vay là 850.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng. Thời hạn trả nợ theo giấy nhận nợ số LD2225600193 ngày 13/9/2022, gốc trả cuối kỳ và lãi trả hàng tháng, lãi suất 10%/năm cố định trong 06 tháng Ngân hàng Sacombank, mục đích vay để phục vụ sản xuất chăn nuôi. Ngày 13/9/2022, Ngân hàng Sacombank đã giải ngân đủ số tiền 850.000.000 đồng cho vợ chồng anh Ngô Văn Đ và chị Phạm Thị P. Hồ sơ thể hiện để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ anh Đ, chị P thế chấp 02 thửa đất là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của vợ chồng anh Đ tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 18, diện tích 482m² tại thôn Huệ Lai, xã Phù Ủng, huyện Ân Thi theo GCNQSD đất BE 828754, sổ vào sổ cấp GCN CH 00072, cấp ngày 05/7/2013 (theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 181 ngày 20/6/2014 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 5786 ngày 13/9/2022) và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 108, tờ bản đồ số 15, diện tích 228m² tại thôn Huệ Lai, xã Phù Ủng, huyện Ân Thi theo GCNQSD đất BR 616235, sổ vào sổ cấp GCN CH 002742, cấp ngày 24/10/2014 (theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 207 ngày 27/3/2015 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 5785 ngày 13/9/2022.), việc thế chấp tài sản Ngân hàng đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Quá trình thực hiện hợp đồng, anh Đ, chị P thực hiện nghĩa vụ trả lãi cho ngân hàng, tuy nhiên đến kỳ trả nợ gốc ngày 13/3/2023, anh Đ, chị P đã không thanh toán nợ gốc và lãi đến hạn theo hợp đồng. Qua nhiều lần làm việc, đôn đốc anh Đ, chị P nhưng anh Đ, chị P vẫn không trả nợ.

Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng cho anh Đ, chị P tại nơi cư trú. Tuy nhiên, anh Đ có trình bày ý kiến nhưng không ký vào biên bản, còn chị P không trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn, không đến Tòa án để tham gia phiên hòa giải, phiên tòa. Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu buộc anh Đ, chị P phải trả nợ gốc 850.000.000 đồng, tiền lãi

trong hạn 3.679.384 đồng ; tiền lãi quá hạn 57.287.671 đồng; tiền lãi phạt (lãi chậm trả) 165.322 đồng (tính đến ngày 24/8/2023). Căn cứ khoản 2 Đ 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP quy định về lãi suất, xác định lãi, lãi suất trong hợp đồng tín dụng tại phiên tòa gồm có lãi trên nợ gốc, lãi quá hạn, lãi chậm trả trên số lãi không trả, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có trình bày yêu cầu anh Đ, chị P phải trả tiền lãi chậm trả, nhưng trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án đều ghi là lãi phạt, tuy nhiên căn cứ Đ 13 Thông 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam và hợp đồng tín dụng số 02025251899 ký ngày 09/9/2021, cách tính lãi thì Ngân hàng Sacombank tính mức lãi chậm trả là 10%/ trên lãi chưa trả. Vì vậy, ngân hàng yêu cầu anh Đ, chị P phải trả lãi chậm trả.

Căn cứ Đ 463, 466 BLDS; Nghị quyết 01/2019/NQ - HĐTP TANDTCĐ 4, 13, 20 của Thông 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam. HĐXX xét thấy đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Sacombank buộc anh Đ, chị P phải trả nợ gốc 850.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 3.679.384 đồng ; tiền lãi quá hạn 57.287.671 đồng; tiền lãi chậm trả 165.322 đồng (tính đến ngày 24/8/2023) và tiền lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng hạn mức số 02025251899 ký ngày 09/9/2021.

[3] Về tài sản thế chấp: Xét thấy hợp đồng thế chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 181 ngày 20/6/2014 cùng các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp và số 207 ngày 27/3/2015, cùng các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp của hợp đồng thế chấp này được ký kết giữa anh Đ, chị P và Ngân hàng Sacombank đều được công chứng, đăng ký thế chấp quy định tại Đ 95 Đ 167 Luật đất đai; Đ 9, Đ 10, Đ 12 của Nghị định số 163/ 2006 -CP 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Do vậy căn cứ Đ 299, 318, 320, 322, 323, 325 BLDS ; Đ 95 Luật các tổ chức tín dụng ; Đ 21 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam, trường hợp anh Đ, chị P không thực hiện nghĩa vụ trả tiền hoặc trả không đầy đủ số tiền ghi trên thì Ngân hàng Sacombank có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp QSD đất số 181 ngày 20/6/2014 cùng các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp và số 207 ngày 27/3/2015, cùng các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp của hợp đồng thế chấp này.

Tại Đ 6 của Hợp đồng thế chấp số 181 ký ngày 20/6/2014 thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 2579 ngày 17/9/2016; số 993 ngày 28/3/2019, số 4604 ngày 09/9/2021, số 5786 ngày 13/9/2022 và hợp đồng thế chấp số 207 ngày 27/3/2015, cùng các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 2580 ngày 17/9/2016, số 989 ngày 28/3/2019, số 4603 ngày 09/9/2021, số 5785 ngày 13/9/2022 giữa Ngân hàng với anh Đ, chị P có thỏa thuận về sự kiện vi phạm và xử lý sự kiện vi phạm, cụ thể tại mục 1 quy định “Bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không

đúng, không đầy đủ nghĩa vụ được quy định tại Hợp đồng tín dụng ...” và Sacombank được toàn quyền xử lý tài sản bảo đảm mà không phụ thuộc vào ý chí của bên thế chấp. Theo sự thỏa thuận này thì bị đơn anh Đ, chị P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền vay của Hợp đồng tín dụng nên sự kiện vi phạm trong Hợp đồng thế chấp đã xảy ra và Ngân hàng Sacombank khởi kiện tại Tòa án yêu cầu giải quyết: trong trường hợp anh Ngô Văn Đ và chị Phạm Thị P không thanh toán nợ vay thì yêu cầu Tòa án tuyên Ngân hàng Sacombank được quyền phát mãi toàn bộ tài sản hiện đang thế chấp tại Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp số là có căn cứ. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số ký giữa Ngân hàng Sacombank và anh Đ, chị P trong trường hợp anh Đ, chị P không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Sacombank là thửa đất số 14, tờ bản đồ số 18, diện tích 482m² tại thôn Huệ Lai, xã Phù Ủng, huyện Ân Thi theo GCNQSD đất BE 828754, số vào sổ cấp GCN CH 00072, cấp ngày 05/7/2013 và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 108, tờ bản đồ số 15, diện tích 228m² tại thôn Huệ Lai, xã Phù Ủng, huyện Ân Thi theo GCNQSD đất BR 616235, số vào sổ cấp GCN CH 002742, cấp ngày 24/10/2014

Qua xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất số 14, tờ bản đồ số 18 tài sản trên đất gồm có: 01 ngôi nhà cấp 4 kết cấu tường gạch mái ngói có diện tích khoảng 60m², 01 ngôi nhà cấp 4 kết cấu tường gạch mái tôn có diện tích sử dụng 80m², 01 ngôi nhà cấp 4 kết cấu tường gạch mái tôn diện tích khoảng 30m², nhưng theo nội dung thỏa thuận tại mục 1 Đ 2 của Hợp đồng thế chấp số 181 ngày 20/6/2014 thể hiện: Tài sản thế chấp là: “Quyền sử dụng đất: thửa đất số 14; tờ bản đồ số 18; địa chỉ thôn Huệ Lai, xã Phù Ủng, huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên; diện tích: 482m² ; thời hạn sử dụng: Lâu dài; hình thức sử dụng: Sử dụng chung; mục đích sử dụng: Đất ở. Và trong đơn yêu cầu đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền phần mô tả tài sản thế chấp cũng chỉ mô tả tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất được liệt kê tại Đ 2 của hợp đồng thế chấp. Ngoài ra trên đất còn có các tài sản khác không được liệt kê trong hợp đồng thế chấp, tuy nhiên tại điểm b mục 3 Đ 2 hợp đồng thế chấp có quy định *“Trường hợp thế chấp toàn bộ hoặc một phần tài sản bảo đảm có vật phụ thì vật phụ của tài sản bảo đảm đó cũng thuộc tài sản bảo đảm”*, phù hợp với quy định tại Đ 318 BLDS. Tại khoản 1 Đ 325 Bộ luật Dân sự quy định *“Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”* Do các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thế chấp thuộc sở hữu của người sử dụng đất (người thế chấp) là anh Đ, chị P nên sẽ được xử lý cùng với quyền sử dụng đất trong trường hợp không có khả năng trả nợ và Ngân hàng Sacombank có yêu cầu phát mãi.

Trường hợp toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo là 02 (hai) quyền sử dụng đất không đủ để thanh toán hết nợ thì anh Đ, chị P vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Sacombank.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ân Thi phù hợp với phân tích trên nên chấp nhận.

[5] Về chi phí thẩm định tại chỗ và án phí:

- Về chi phí thẩm định tại chỗ: Ngân hàng tự nguyện chịu cả chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên HĐXX không xem xét.

- Về án phí: Do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Anh Đ, chị P phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Đ 30, điểm b khoản 1 Đ 35, điểm a khoản 1 Đ 39, điểm b khoản 2 Đ 227; khoản 3 Đ 228; khoản 1 Đ 147 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Đ 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng;

- Các Đ 299, 318, 320, 322, 323, 325, 463, 466, 468 của BLDS;

- Đ 167 Luật đất đai;

- Đ 7, Đ 8, 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam.

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.

2- Các khoản nợ gốc, lãi: Buộc anh Đ, chị P phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín tính đến ngày 24/8/2023 số tiền 911.132.377 đồng, bao gồm nợ gốc: 850.000.000 đồng; lãi trong hạn 3.679.384 đồng; lãi quá hạn 57.287.671 đồng, lãi chậm trả 165.322 đồng của Hợp đồng tín dụng số 202025251899 ký ngày 09/9/2021

Kể từ ngày 25/8/2023 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 20225251899 ký ngày 09/9/2021.

3- Xử lý tài sản bảo đảm: Sau khi Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Ngô Văn Đ và chị Phạm Thị P không thanh toán số tiền trên thì Ngân hàng Sacombank được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản mà anh Đ, chị P đã thế chấp để bảo đảm nợ vay bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của vợ chồng anh Đ tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 18, diện tích 482m² tại thôn Huệ Lai, xã Phù Ủng, huyện Ân Thi theo GCNQSD đất BE 828754, sổ vào sổ cấp GCN CH 00072, cấp ngày 05/7/2013 (theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 181 ngày 20/6/2014 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 2579 ngày 17/9/2016; số 993 ngày 28/3/2019, số 4604 ngày 09/9/2021, số 5786 ngày 13/9/2022), trên đất gồm có các tài sản của bên thế chấp là anh Đ, chị P gồm 01 ngôi nhà cấp 4 kết cấu tường

gạch mái ngói có diện tích khoảng 60m², 01 ngôi nhà cấp 4 kết cấu tường gạch mái tôn có diện tích sử dụng 80m², 01 ngôi nhà cấp 4 kết cấu tường gạch mái tôn diện tích khoảng 30m².

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 108, tờ bản đồ số 15, diện tích 228m² tại thôn Huệ Lai, xã Phù Ung, huyện Ân Thi theo GCNQSD đất BR 616235, số vào sổ cấp GCN CH 002742, cấp ngày 24/10/2014 (theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 207 ngày 27/3/2015 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số số 2580 ngày 17/9/2016, số 989 ngày 28/3/2019, số 4603 ngày 09/9/2021, số 5785 ngày 13/9/2022.)

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì anh Đ, chị P vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.

4- Về án phí: Buộc anh Đ, chị P liên đới phải chịu 39.334.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín không phải chịu 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 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 00003140 ngày 28/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ân Thi.

5- **Quyền kháng cáo:** Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án.

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.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Ân Thi;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện;
- Lưu HSVA

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Bá Hân

