TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ Q** **TỈNH QUẢNG NGÃI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 36/2020/DS-ST
Ngày: 25-9-2020
V/v: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ Q, TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Loan.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Bình

2. Ông Bùi Vạn Huynh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Quỳnh Nương, là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên toà: Bà Đinh Thị Thùy Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Q xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 278/2020/TLST-DS ngày 09 tháng 7 năm 2020 về *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 126/2020/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 103/2020/QĐST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Q (VIB); Địa chỉ: Tầng 1 (tầng trệt) và Tầng 2 Tòa nhà Sailing Tower, Số 111A Pasteur, Phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hàn Ngọc V, chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng Q (VIB), là người đại diện theo pháp luật. Bà Trần Thị Thu Hà, chức vụ: Giám đốc Trung tâm Quản lý nợ Khách hàng cá nhân - Khối Quản trị rủi ro - Ngân hàng TMCP Q (Giấy ủy quyền số 3.0141.17 ngày 16/01/2017 của Tổng Giám đốc Ngân hàng Q, là người đại diện theo ủy quyền.

Người được ủy quyền lại: Bà Phan Thị Thanh L, chức vụ: Chuyên viên chính xử lý nợ của Ngân hàng Q, theo văn bản ủy quyền số: 2197120 ngày 01-6-2020.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Đ; sinh năm: 1963 và ông Lê P; sinh năm: 1963; Cùng địa chỉ: Thôn Tân Thạnh, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Ông P có mặt, bà Đ vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 01-6-2020 và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn Ngân hàng Q (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) *trình bày:*

Ngân hàng và bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê P đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 386.HDTD.406.18 ngày 05-7-2018, với số tiền vay 400.000.000 đồng, mục đích phục vụ hoạt động kinh doanh thủy sản; thời hạn vay: 09 tháng tính từ ngày 29-3-2019 đến ngày 28-12-2019, lãi suất vay tại thời điểm giải ngân là 9.9%/năm, lãi suất này sẽ được Ngân hàng chủ động điều chỉnh 06 tháng một lần, bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 1.9%/năm, Ngân hàng đã giải ngân cho bị đơn.

Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 14 tại xã N do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố Q), tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 20/12/2011 cho bà Nguyễn Thị Đ và ông Lê P có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 457359 số vào sổ cấp GCN: CH00878, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 386.HDTC.406.18 ngày 05/07/2018 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 386.1.HDTC.406.18 ngày 05/07/2018.

Quá trình thực hiện hợp đồng, đến thời điểm trả nợ gốc vay, khoản vay theo Khế ước nhận nợ số 386.02.KUNN.406.19 ngày 27-3-2019 của Hợp đồng tín dụng 386.HDTD.406.18 ngày 05/07/2018, bà Đ, ông P đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền lãi cho Ngân hàng. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, đôn đốc cũng như tạo điều kiện cho bà Nguyễn Thị Đ và ông Lê P trong việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Đ và ông Lê P vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Nay, Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả tính đến hết ngày 25-9-2020 là tổng cộng 455.738.785 đồng; trong đó: nợ gốc: 399.900.000 đồng; nợ lãi: 9.490.544 đồng; nợ lãi quá hạn: 46.348.241 đồng.

Kể từ ngày Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê P không thực hiện, hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng Q được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 386.HDTC.406.18 ngày 05/07/2018 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 386.1.HDTC.406.18 ngày 05/07/2018, gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 14 tại xã N do UBND huyện T (nay là thành phố Q), tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 20/12/2011 cho bà Nguyễn Thị Đ và ông Lê P có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 457359 số vào sổ cấp GCN: CH00878. Nguyên đơn thanh toán lại toàn bộ giá trị tài sản có trên đất cho bị đơn tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán và xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng. Trường hợp nếu số tiền thu được từ bán và xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bà

Nguyễn Thị Đ và ông Lê P phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ còn lại cho Ngân hàng. Nếu còn thừa thừa Ngân hàng trả lại cho bị đơn.

Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng.

** Bị đơn ông Lê P trình bày:*

Vợ chồng ông có vay Ngân hàng số tiền gốc, lãi như Ngân hàng trình bày. Tài sản thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 14 tại xã N do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố Q), tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 20/12/2011 cho bà Nguyễn Thị Đ và ông Lê P có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 457359 số vào sổ cấp GCN: CH00878, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 386.HDTC.406.18 ngày 05/07/2018 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 386.1.HDTC.406.18 ngày 05/07/2018.

Nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông phải thanh toán cho Ngân hàng tính đến hết ngày 25-9-2020, tổng cộng 455.738.785 đồng; trong đó: nợ gốc: 399.900.000 đồng; nợ lãi: 9.490.544 đồng; nợ lãi quá hạn: 46.348.241 đồng, ông P công nhận còn nợ gốc và nợ lãi như trên và đồng ý trả cho Ngân hàng.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Đ và ông Lê P không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, gồm: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản có trên đất tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 14 tại xã N do UBND huyện T (nay là thành phố Q), tỉnh Quảng Ngãi (sau đây gọi tắt là thửa đất số 28) cấp ngày 20/12/2011 cho bà Nguyễn Thị Đ và ông Lê P có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 457359 số vào sổ cấp GCN: CH00878, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 386.HDTC.406.18 ngày 05/07/2018 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 386.1.HDTC.406.18 ngày 05/07/2018. Ngân hàng tự nguyện thanh toán lại toàn bộ giá trị tài sản có trên đất cho bị đơn tại thời điểm thi hành án.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ tiền thì bị đơn tiếp tục trả nợ cho đến khi trả nợ xong cho Ngân hàng. Nếu còn thừa thì Ngân hàng phải trả lại cho bên thế chấp, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Ông P trình bày, hiện nay bà Đ đi làm ăn ở Thành phố Hồ Chí Minh, nên không có văn bản trình bày và không đến Tòa án làm việc theo thông báo của Tòa được, tất cả các văn bản tố tụng của Tòa án, ông P đã thông báo cho bà Đ biết.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ không có văn bản trình bày và vắng mặt 02 lần tại phiên tòa. Tòa án đã niêm yết các văn bản tố tụng có liên quan theo quy định của pháp luật để bà Đ biết nhưng bà Đ không có văn bản phản hồi ý kiến đối với yêu cầu của Ngân hàng và thủ tục tố tụng của Tòa án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành

pháp luật của nguyên đơn đúng theo quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật tố tụng dân sự; đối với bị đơn không chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền gốc, lãi như nguyên đơn yêu cầu. Trường hợp bị đơn không không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Ghi nhận nguyên đơn tự nguyên thanh toán lại giá trị tài sản có trên đất cho bị đơn tại thời điểm thi hành án. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng. Bị đơn phải nộp 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 tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp:

Ngân hàng Q khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê P thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng đã được hai bên ký kết. Địa chỉ nơi cư trú hiện nay của bị đơn ở Thôn Tân Thạnh, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Q thụ lý giải quyết vụ án *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Q là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Về xét xử vắng mặt: Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng bị đơn, bà Nguyễn Thị Đ vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án vắng mặt bà Đ.

[2]. Về nội dung:

[2.2] *Xét yêu cầu của nguyên đơn*, Hội đồng xét xử xét thấy:

Xét, khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng (cho vay kinh doanh) số 386.HDTD.406.18 ngày 05-7-2018 giữa Ngân hàng và bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê P: Căn cứ đề nghị của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê P, Ngân hàng đã cho bị đơn vay số tiền gốc 400.000.000 đồng. Thực hiện theo hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho bị đơn thể hiện tại Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 27-3-2019, thời hạn vay 09 tháng, mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh hải sản, lãi suất tại thời điểm giải ngân 9,9%/năm, lãi suất này sẽ được ngân hàng chủ động điều chỉnh 06 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 1,9%/năm. Phương thức trả nợ: Bị đơn hoàn trả khoản tín dụng gốc vào cuối kỳ, ngày trả lãi hàng tháng, vào ngày 05, ngày trả nợ lãi đầu tiên là ngày 05-5-

2019. Trong thời gian vay, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền lãi hàng tháng cho nguyên đơn, nhiều lần nguyên đơn nhắc nhở, đôn đốc nhưng bị đơn vẫn không trả nợ đúng hạn cho nguyên đơn.

Bị đơn đã trả được tổng cộng 23.529.385 đồng, trong đó: tiền gốc: 100.000 đồng, tiền lãi 23.429.385 đồng. Tính đến hết ngày 25-9-2020, bị đơn còn nợ tổng cộng 455.738.785 đồng; trong đó: nợ gốc 399.900.000 đồng, lãi trong hạn: 9.490.544 đồng, lãi quá hạn: 46.348.241 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng Q khởi kiện yêu cầu bị đơn Nguyễn Thị Đ, ông Lê P phải trả cho Ngân hàng số tiền tổng cộng gốc và lãi bị đơn còn nợ tổng cộng tính đến hết ngày 25-9-2020, bị đơn còn nợ tổng cộng 455.838.785 đồng; trong đó: nợ gốc 399.900.000 đồng, lãi trong hạn: 9.490.544 đồng, lãi quá hạn: 46.384.240 đồng là có căn cứ, phù hợp với những nội dung các bên đã cam kết trong hợp đồng tín dụng, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn đã cung cấp và phù hợp với quy định tại các điều 463, 466 của Bộ luật dân sự; Điều 91 và Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] *Xét tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay:*

Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm nhà và đất của thửa đất số 28 tại Thôn Tân Thạnh, xã N, thành phố Q để thu hồi nợ, nguyên đơn tự nguyện thanh toán lại giá trị tài sản trên đất cho bị đơn tại thời điểm thi hành án và bị đơn ông Lê P có mặt tại phiên tòa đồng ý với ý kiến của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy:

Để đảm bảo khoản vay, bị đơn đã thế chấp Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 28, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 386.HDTC.406.18 ngày 05/07/2018. Việc thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên đã được Văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Ngãi ngày 05-7-2018, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh thành phố Q ngày 05-7-2018. Do đó, hợp đồng thế chấp nêu trên giữa Ngân hàng và bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê P đã phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký thế chấp.

[4]. Về xử lý tài sản thế chấp:

Tại Điều 9 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên có ghi sự kiện vi phạm*: "...Bên B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng bất kỳ điều khoản nào của Hợp đồng tín dụng.."*. Tại mục 9.2 của Điều 9 quy định xử lý tài sản thế chấp khi xảy ra sự kiện vi phạm*"...khi xảy ra sự kiện vi phạm .....quyền xử lý tài sản thế chấp theo các phương thức quy định ....*. Việc thỏa thuận của các bên như trên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ các nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 28 là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trường hợp tài sản bảo đảm tiền vay sau khi xử lý nếu không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bị đơn sẽ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi

thanh toán xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Nếu còn thừa thì nguyên đơn sẽ trả lại cho bên bị đơn, nếu không có thỏa thuận khác.

- Đối với tài sản gắn liền với thửa đất số 28 là 01 ngôi nhà cấp 4 (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05-8-2020) thì thấy rằng giữa nguyên đơn và bị đơn có ký Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 386.1.HDTC.406.18 ngày 05-7-2018. Tuy nhiên, ngôi nhà trên đất đã được xây dựng trước thời điểm thế chấp. Trong hợp đồng thế chấp không thể hiện việc bị đơn đã thế chấp ngôi nhà có sẵn trên đất cho ngân hàng. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định khi hai bên giao kết hợp đồng, bị đơn chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất. Theo quy định tại khoản 1 Điều 325 Bộ luật dân sự 2015 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 đó, khi xử lý tài sản thế chấp của bị đơn thì tài sản được xử lý bao gồm toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn tự nguyện thanh toán lại giá trị tài sản trên đất cho bị đơn tại thời điểm thi hành án nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng và đã chi phí xong.

[7] Về án phí:

Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền mà bị đơn phải trả cho Ngân hàng là: 22.229.000 đồng.

Nguyên đơn Ngân hàng Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho nguyên đơn.

[8] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, các điều 144, 147, 157, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 299, 317, 318, 325, 463, 466 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 91 và 95 Luật Các tổ chức tín dụng; điểm 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-2-2012 của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Q.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê P phải trả cho Ngân hàng Q tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25-9-2019) tổng số tiền gốc, tổng cộng 455.738.785 đồng; trong đó: nợ gốc 399.900.000 đồng, lãi trong hạn: 9.490.544 đồng, lãi quá hạn: 46.348.241 đồng, theo Hợp đồng tín dụng (cho vay kinh doanh) số 386.HDTD.406.18 ngày 05-7-2018 được ký kết giữa Ngân hàng và bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê P

3. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 26-9-2020), bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê P còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: 386.HDTD.406.18 ngày 05-7-2018 hai bên đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

4. Trường hợp bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê P không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Q có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 386.HDTC.406.18 ngày 05-7-2018, gồm:

Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 14; địa chỉ thửa đất: Thôn Tân Thạnh, xã N, thành phố Q do bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê P đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố Q), tỉnh Quảng Ngãi cấp cho bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê P ngày 20-12-2011. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn thanh toán lại toàn bộ giá trị tài sản có trên đất cho bị đơn tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp.

Sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê P phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Q cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Nếu còn thừa thì Ngân hàng Q phải trả lại cho bên thế chấp, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ghi nhận sự tự nguyên của nguyên đơn chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000đồng và đã chi phí xong.

6. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 22.229.000 đồng.

- Hoàn trả cho Ngân hàng Q số tiền tạm ứng án phí 10.739.000 đồng (mười triệu, bảy trăm ba mươi chín nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2018/0005079 ngày 09-7-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

7. Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có

quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án, hoặc bản án được niêm yết.

8. 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, 7a 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ	THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Nguyễn Thị Bình Bùi Vạn Huynh	**Lê Thị Kim Loan**

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND Tp. Quảng Ngãi;
- Chi Cục THADS Tp. Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

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

Lê Thị Kim Loan

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND Tp. Quảng Ngãi;
- Chi Cục THADS Tp. Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

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

Lê Phong

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**