TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KIM THÀNH** **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2022/KDTM-ST
Ngày 07/9/2022
V/v Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KIM THÀNH, TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Ngô Văn Minh và ông Nguyễn Trọng Bộ

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Vui - Kiểm sát viên

Ngày 07 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2022/TLST-KDTM ngày 27 tháng 4 năm 2022 về Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2022/QĐXXST-KDTM ngày 26/7/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/QĐST-KDTM ngày 16/8/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển T (Agribank); người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Th – Tổng giám đốc; Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị H – Giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Kim Thành Hải Dương II. Người đại diện theo uỷ quyền của bà H: Ông Nguyễn Thế B – Phó Giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Kim Thành Hải Dương II.

Địa chỉ: Số 57 đường Trần Hưng Đạo, thị trấn Phú Thái, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương là nguyên đơn;

Bị đơn: Bà Trần Thị H – sinh năm 1985 và ông Nguyễn Văn Q – sinh năm 1983, nơi cư trú: Số 2B/51 Nguyễn Kh, khu 5, phường Cẩm Th, thành phố HD, tỉnh HD.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ, tại phiên toà ông Nguyễn Thế Bình là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ngày 07 tháng 09 năm 2020, Agribank chi nhánh huyện Kim Thành HD II - Phòng

giao dịch Lai Kh với bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn Q có ký kết Hợp đồng tín dụng và các hợp đồng thế chấp sau:

Hợp đồng tín dụng số 2304-LAV-202002808 ngày 07 tháng 09 năm 2020

Tổng số tiền được phê duyệt vay: 1.800.000.000 đồng. (Bằng chữ: Một tỷ tám trăm triệu đồng chẵn). Phương thức cho vay: Cho vay theo hạn mức tín dụng. Thời hạn hiệu lực của HMTD: 12 tháng. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh thiết bị điện dân dụng. Số tiền giải ngân 1.800.000.000 đồng, cụ thể như sau: Ngày 23/09/2020 khách hàng nhận nợ số tiền: 900.000.000 đồng ngày 25/09/2020 khách hàng nhận nợ số tiền: 900.000.000 đồng. Dư nợ gốc đến hết ngày 23/03/2022 là: 1.800.000.000 đồng; Lãi tạm tính đến hết ngày 23/03/2022: 240.571.233 đồng (Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi triệu năm trăm bảy mốt ngàn hai trăm ba ba đồng).

Thực hiện hợp đồng trên, về phía Agribank chi nhánh huyện Kim Thành HD II - Phòng giao dịch Lai Kh đã giải ngân cho HĐTD trên tổng cộng 2 lần với tổng doanh số giải ngân là 1.800.000.000 đồng. Hiện tại, dư nợ gốc của bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn Q là 1.800.000.000 đồng.

Để bảo đảm cho nghĩa vụ của bên vay phát sinh từ Hợp đồng tín dụng (bao gồm tiền nợ gốc, tiền lãi, tiền lãi phạt quá hạn), Agribank chi nhánh huyện Kim Thành HD II - Phòng giao dịch Lai Kh đã xác lập với bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn Q các giao dịch bảo đảm cụ thể như sau: Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn Q, cụ thể như sau: Quyền sử dụng đất. Thửa đất số: 180; tờ bản đồ số: 16 Địa chỉ thửa đất: Khu 5, phường Cẩm Thượng, thành phố Hải Dương. Diện tích: 73,8 m^2 (Bằng chữ: Bẩy mươi ba phẩy tám mét vuông). Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài;

* Tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Nhà ở diện tích xây dựng : 73,6m^2 ; diện tích sàn: 161,5 m^2 ; Kết cấu: tường chịu lực, mái BTCT; cấp hạng 3, số tầng 02 + tum, năm hoàn thành xây dựng: 2018. Giá trị tài sản bảo đảm: 2.476.000.000 đồng. Tình trạng tài sản bảo đảm: Agribank Chi nhánh huyện Kim Thành đã thu giữ tài sản bảo đảm có vi bằng kèm theo. Việc đăng ký giao dịch bảo đảm: Việc thế chấp tài sản đã được thiết lập bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2304-LCL-202002479/HĐTC ngày 07/09/2020 đã ký kết giữa Agribank chi nhánh huyện Kim Thành HD II - Phòng giao dịch Lai Khê với Bà Trần Thị Huê và ông Nguyễn Văn Q, số công chứng 1807, Quyển số: 01.2020.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Thành Công tỉnh Hải Dương và đăng ký thế chấp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hải Dương. Giấy tờ liên quan đến tài sản: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CP 042475, vào sổ cấp giấy chứng

nhận: CH00453 do UBND thành phố Hải Dương cấp ngày 15/11/2018. Đến thời hạn trả nợ, Agribank chi nhánh huyện Kim Thành HD II - Phòng giao dịch Lai Kh đã thông báo nợ đầy đủ đến khách hàng, tuy nhiên khách hàng đã không hợp tác, không có phương án trả nợ ngân hàng, làm ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của Agribank, gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của Agribank. Mặc dù ngân hàng đã nhiều lần thông báo cho ông Q, H về khoản nợ trên.

Ngày 23/9/2020 Ngân hàng đã giải ngân cho H, ông Q 900.000.000 đồng theo số giải ngân 2304-LDS-202004141 ngày đến hạn ngày 24/5/2021. Số tiền trên ông Q, H chưa trả được khoản tiền gốc nào mới trả được tiền lãi đến hết ngày 28/02/2021. Từ ngày 01/3/2021 cho đến nay thì ông Q, H không tiếp tục thực hiện trả lãi cho ngân hàng. Nên số tiền gốc 900.000.000 đồng trên chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 25/5/2021.

Ngày 25/9/2020 Ngân hàng đã giải ngân cho H, ông Q 900.000.000 đồng theo số giải ngân 2304-LDS-202001290 ngày đến hạn ngày 25/5/2021. Số tiền trên ông Q, H chưa trả được khoản tiền gốc nào mới trả được tiền lãi đến hết ngày 28/02/2021. Từ ngày 01/3/2021 cho đến nay thì ông Q, H không tiếp tục thực hiện trả lãi cho ngân hàng. Nên số tiền gốc 900.000.000 đồng trên chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 26/5/2021.

Tổng số tiền gốc còn nợ đến thời điểm hiện tại là 1.800.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 252.283.562 đồng, lãi quá hạn là 106.347.945 đồng. Tổng lãi trong hạn ông Q, H đã trả đến hết ngày 28/2/20222 là 74.021.918 đồng. Tổng số tiền ông Q, H phải thanh toán là 2.158.631.507 đồng

Nay Agribank Chi nhánh huyện Kim Thành HD II đề nghị Tòa án nhân dân huyện Kim Thành giải quyết:

- Buộc bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn Q phải trả Agribank chi nhánh huyện Kim Thành HD II – Phòng giao dịch Lai Kh toàn bộ số tiền gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng số 2304-LAV-202002808 ngày 07 tháng 09 năm 2020 với tổng số tiền tính đến ngày 07/9/2022 là 2.158.631.507 đồng (trong đó nợ gốc là 1.800.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 252.283.562 đồng, lãi quá hạn là 106.347.945 đồng). Trường hợp bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn Q không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì Agribank huyện Kim Thành HD II đề nghị phát mại tài sản bảo đảm của bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn Q đã thế chấp nêu trên để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Nếu số tiền phát mại các tài sản không đủ thanh toán hết các khoản nợ của bà Huê, ông Q thì bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn Q vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ còn lại tại Agribank chi nhánh huyện Kim Thành HD II.

Sau khi thụ lý vụ án, Toà án đã triệu tập H, ông Q và đã tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý, giấy triệu tập cho H, ông Q nhưng ông Q, H đều vắng mặt. Vì

không thể tống đạt trực tiếp các văn bản tố tụng của Toà án cho H, ông Q nên Toà án đã tiến hành thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng: Báo nhân dân, đài tiếng nói việt nam, thông báo trên cổng thông tin điện tử của Toà án nhân dân Tối cao, TAND tỉnh Hải Dương về thời gian ông Q, H đến Toà án để trình bày quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bằng bản tự khai, Toà án ghi lời khai, thông báo về thời gian xem xét thẩm định tại chỗ, thời gian tiến hành phiên họp công khai chứng cứ và hoà giải, thời gian mở phiên toà và tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định cho H, ông Q nhưng tại phiên tòa hôm nay bị đơn vẫn vắng mặt.

Tại biên bản xác minh tại Công an phường Cẩm Th xác định vợ chồng ông Q, H có đăng ký hộ khẩu thường trú tại phường Cẩm Thượng, thành phố Hải Dương nhưng hiện tại không còn sinh sống tại địa phương từ giữa năm 2021 cho tới nay, còn cụ thể ông Q, H đi đâu thì địa phương không nắm được vì ông Q, H không khai báo gì với chính quyền địa phương. Ông Q, H hiện tại cũng không có người thân nào sinh sống tại địa phương.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/7/2022 và biên bản xác minh tại UBND Phường Cẩm Thượng xác định: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 180, tờ bản đồ số 16, diện tích 73,8m2 tại khu 5 phường Cẩm Thượng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 042475 vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00453 do UBND thành phố Hải Dương cấp ngày 15/11/2018, mang tên ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị H, diện tích 73,8 m2 đất tại thửa đất số 180, tờ bản đồ số 16, địa chỉ tại khu 5, phường Cẩm Thượng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Trên đất có các tài sản là nhà ở 2 tầng diện tích sàn là 161,5m2, tường chịu lực, cầu thang, mái bê tông cốt thép và 01 tum có gian thờ diện tích 7m x 3,5m = 24,5m2, mái tôn chống nóng phía sau (trên tầng tum) có diện tích 23,8m2, mái tôn chống nóng phía trước (trên tầng tum) có diện tích 26,6m2,

Tại phiên toà:

Nguyên đơn có mặt tại phiên toà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các quan điểm như đã trình bày và xác định các tài sản của ông Q, H theo như biên bản thẩm định tại chỗ vẫn còn nguyên hiện trạng như thời điểm thế chấp, không có phát sinh tài sản gì khác và đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng thủ tục tố tụng. Nguyên đơn chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự, bị đơn chưa chấp hành quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Về việc giải quyết vụ án: Áp dụng Điều 280, 299, 317, 318, 319, 320, 325, 357, 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 7, 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Điều 306 Luật thương mại, khoản 2 Điều 188 Luật Đất đai 2013; Điều 147 Bộ luật TTDS; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, buộc ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị H trả số tiền nợ gốc 1.800.000.000 đồng và nợ lãi phát sinh từ ngày 01/3/2021 theo quy định trong Hợp đồng tín dụng số 2304-LAV-202002808 ngày 07/9/2020 đã ký kết với Ngân hàng .

- Trong trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Q, bà H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Trường hợp phát mại tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông Q, bà H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết toàn bộ các khoản nợ cho Ngân hàng

- Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Buộc ông Q, bà H phải chịu án phí sơ thẩm kinh doanh thương mại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Huê, ông Q đăng ký hộ khẩu thường trú tại khu 5, phường Cẩm Th, thành phố Hải D, tỉnh Hải D nhưng bà H, ông Q đã bỏ đi khỏi địa phương và vắng mặt tại nơi cư trú. Hiện nay bà H, ông Q ở đâu, chính quyền địa phương không biết. Như vậy, theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì ông Q, H được coi là cố tình giấu địa chỉ. Toà án đã niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định để bà H, ông Q đến Toà án tham gia tố tụng giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, nhưng bà Huê, ông Q vắng mặt không có lý do Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam khởi kiện buộc ông Q, H phải trả nợ theo hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đã ký kết với ngân hàng. Ngân hàng và ông Q, H đều có giấy đăng ký kinh doanh, ông Q, H vay tiền để kinh doanh nên xác định loại tranh chấp là tranh chấp kinh doanh thương mại và thuộc quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản. Vụ án

thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân cấp huyện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do hợp đồng được ký kết giữa các bên tại ngân hàng nông nghiệp - Chi nhánh huyện Kim Thành HD II – Phòng giao dịch Lai Kh thuộc xã Cộng Hoà, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương và tại hợp đồng tín dụng các bên ký kết cũng thoả thuận về điều khoản lựa chọn Toà án giải quyết tranh : "...Toà án nhân dân cấp có thẩm quyền nơi đóng trụ sở của Agribank Chi nhánh huyện Kim Thành HD II -PGD Lai Khê" nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Kim Thành theo quy định tại điểm b, g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Ngày 07/9/2020, ông Q, H với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt nam chi nhánh huyện Kim Thành II – Phòng giao dịch Lai Kh đã ký Hợp đồng tín dụng số: 2304-LAVV-202002808 ngày 07 tháng 09 năm 2020 để vay số tiền 1.800.000.000 đồng, theo phương thức vay hạn mức tín dụng. Nội dung và hình thức của Hợp đồng tuân thủ quy định của pháp luật. Xác nhận Hợp đồng tín dụng có hiệu lực pháp luật, các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ theo thỏa thuận của Hợp đồng. Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Kim Thành II – Phòng giao dịch Lai Khê đã hai lần giải ngân cho H, ông Q. Giải ngân lần đầu với số tiền 900.000.000 đồng, thể hiện tại báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ ngày 23/9/2020 số giải ngân 2304-LDS -202004141 và giải ngân lần hai với số tiền 900.000.000 đồng, thể hiện tại báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ ngày 25/9/2020 số giải ngân 2304-LDS -202004187.

[4] Sau khi vay tiền, ông Q, H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết, vi phạm các nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp. Số nợ gốc ông Q, H còn nợ là 1.800.000.000 đồng Toàn bộ số nợ trên bị chuyển sang nợ quá hạn. Ông Q, H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Cụ thể: Đối với số tiền vay nợ gốc là 900.000.000 đồng theo số giải ngân 2304-LDS-202004141 ngày đến hạn ngày 24/5/2021. Số tiền trên ông Q, H chưa trả được khoản tiền gốc nào mới trả được tiền lãi đến hết ngày 28/02/2021. Từ ngày 01/3/2021 cho đến nay thì ông Q, H không tiếp tục thực hiện trả lãi cho ngân hàng. Nên số tiền gốc 900.000.000 đồng trên chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 25/5/2021. Tổng số tiền lãi từ ngày 01/3/20221 đến ngày 07/9/2022 là 126.141.781 đồng, lãi quá hạn là 53.232.534 đồng. Đối với số tiền gốc vay là 900.000.000 đồng theo số giải ngân 2304-LDS-202001290 ngày đến hạn ngày 25/5/2021. Số tiền trên ông Q, H chưa trả được khoản tiền gốc nào mới trả được tiền lãi trong hạn của tổng số tiền nợ gốc 900.000.000 đồng đến hết ngày 28/02/2021 là 74.021.918 đồng. Từ ngày 01/3/2021 cho đến nay thì ông Q, H không tiếp tục thực hiện trả lãi cho ngân hàng. Nên số tiền gốc 900.000.000 đồng trên chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 26/5/2021. Số tiền lãi từ ngày 01/3/2021 đến ngày 07/9/2022 là 126.141.781

đồng, số tiền lãi quá hạn là 53.115.411 đồng. Tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi ông Q, H phải trả đến ngày 07/9/2022 là 2.158.631.507 đồng (trong đó nợ gốc là 1.800.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 252.283.562 đồng, lãi quá hạn là 106.347.945 đồng). Vì vậy, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt nam khởi kiện yêu cầu ông Q, H phải trả toàn bộ số tiền nợ gốc, tiền lãi suất trong hạn, tiền lãi suất quá hạn theo Hợp đồng tín dụng là có căn cứ.

[5] Căn cứ xác nhận nợ của hai bên, bảng xác nhận số tiền vay của khách hàng, bảng tính lãi tiền vay của khách hàng về khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng do nguyên đơn cung cấp. Tòa án buộc ông Q, H phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng tổng số tiền gốc và lãi tính từ ngày 01/3/2021 đến ngày 07/9/2022 là 2.158.631.507 đồng (trong đó nợ gốc là 1.800.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 252.283.562 đồng, lãi quá hạn là 106.347.945 đồng).

[6] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn Q, thì thấy: Bên thế chấp và bên nhận thế chấp đã ký kết các hợp đồng thế chấp. Cụ thể: Hợp đồng thế chấp tài sản số: 2304-LCL-202002479/HĐTC do các bên ký ngày 07/9/2020, giữa bên thế chấp là bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn Q với bên nhận thế chấp là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Kim Thành II – Phòng giao dịch Lai Khê. Đối tượng thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại khu 5, phường Cẩm Thượng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 042475 vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00453 do UBND thành phố Hải Dương cấp ngày 15/11/2018, mang tên ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị H. Hợp đồng thế chấp đều được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất - Phòng Tài nguyên và Môi trường Thành Phố Hải Dương ngày 22/9/2020. Các tài sản đã thế chấp hiện vẫn còn nguyên trạng, không có phát sinh thêm tài sản nào khác của ai.

Xét thấy, hợp đồng thế chấp nói trên được các bên tự nguyện ký kết, hợp đồng được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm là đúng quy định của pháp luật về nội dung và hình thức. Tại Điều 2 của hai hợp đồng thế chấp tài sản, về nghĩa vụ được bảo đảm quy định: Bên B *(bên thế chấp)* tự nguyện đem tài sản thế chấp cho bên A *(bên nhận thế chấp)* để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bên B đối với bên A (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan). Do đó, trong trường hợp ông Q, H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 180, tờ bản đồ số 16, diện tích 73,8m2 tại khu 5 phường Cẩm Thượng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 042475 vào sổ cấp giấy chứng nhận

CH00453 do UBND thành phố Hải Dương cấp ngày 15/11/2018, mang tên ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị H, diện tích 73,8 m2 đất tại thửa đất số 180, tờ bản đồ số 16, địa chỉ tại khu 5, phường Cẩm Thượng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương và tài sản trên đất là nhà ở 2 tầng diện tích sàn là 161,5m2, tường chịu lực, mái bê tông cốt thép và 01 tum có gian thờ diện tích 7m x 3,5m = 24,5m2, cầu thang, mái tôn chống nóng phía sau (trên tầng tum) có diện tích 23,8m2, mái tôn chống nóng phía trước (trên tầng tum) có diện tích 26,6m2 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 2304-LCL-202002479/HĐTC ngày 07/9/2020 nêu trên để thu hồi nợ là đúng quy định của pháp luật.

[7] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết số: 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 Toà án, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn Q có nghĩa vụ trả nợ nên phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

[8] Về chi phí thẩm định tại chỗ: Tổng số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b, g khoản 1 Điều 40, Điều 147, 157, 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 280, 299, 317, 318, 319, 320, 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015

Căn cứ các Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi bổ sung năm 2017)

Căn cứ Điều 7, 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Toà 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 vào Nghị quyết số: 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 Toà án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

2. Về nghĩa vụ trả nợ tiền gốc và tiền lãi:

Buộc bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn Q phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Kim Thành HD II - Phòng giao dịch Lai Kh tổng số tiền còn nợ theo Hợp đồng

tín dụng số: 2304-LAV-202002808 ngày 07/9/2020 tính đến ngày 07/9/2022 là **2.158.631.507** (*hai tỉ một trăm năm mươi tám triệu sáu trăm ba mươi mốt nghìn năm trăm linh bảy đồng*) (trong đó nợ gốc là 1.800.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 252.283.562 đồng, lãi quá hạn là 106.347.945 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Q, H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng 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

3. Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn Q không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thanh toán xong khoản nợ thì Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Kim Thành HD II - Phòng giao dịch Lai Kh có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại khối tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 180, tờ bản đồ số 16, diện tích 73,8m2 tại khu 5 phường Cẩm Thượng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 042475 vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00453 do UBND thành phố Hải Dương cấp ngày 15/11/2018, mang tên ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị H, diện tích 73,8 m2 đất tại thửa đất số 180, tờ bản đồ số 16, địa chỉ tại khu 5, phường Cẩm Thượng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương và tài sản trên đất là nhà ở 2 tầng diện tích sàn là 161,5m2, tường chịu lực, cầu thang, mái bê tông cốt thép và 01 tum có gian thờ diện tích 7m x 3,5m = 24,5m2, mái tôn chống nóng phía sau (trên tầng tum) có diện tích 23,8m2, mái tôn chống nóng phía trước (trên tầng tum) có diện tích 26,6m2. Nếu số tiền phát mại các tài sản trên không đủ thanh toán hết các khoản nợ của H, ông Q thì bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn Q vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ còn lại tại Agribank chi nhánh huyện Kim Thành HD II - Phòng giao dịch Lai Khê. Trường hợp giá trị tài sản phát mại lớn hơn nghĩa vụ phải trả nợ của ông Q, H thì số tiền thu được sau khi trừ đi các chi phí, nghĩa vụ với nhà nước (nếu có), nghĩa vụ thanh toán trả nợ với Ngân hàng thì số tiền còn dư sẽ được trả lại cho ông Q, H theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 2304-LCL-202002479/HĐTC ngày 07/9/2020.

4. Về án phí: Bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn Q phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 75.172.630 đồng. Nguyên đơn không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả lại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 37.217.137

đồng theo biên lai số: AA/2020/ 00002726 ngày 26/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

5. Về chi chí thẩm định tại chỗ: Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng. Ngân hàng đã nộp đủ.

Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với người vắng mặt tại phiên tòa, thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được giao hoặc ngày 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 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- *Đương sự;*
- *Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương;*
- *Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương;*
- *Lưu: Hồ sơ vụ án, văn phòng.*

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

(đã ký)

Đỗ Thị Hạnh