

Bản án số: 25/2020/KDTM-ST

Ngày: 21-9-2020

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ 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: Ông Nguyễn Tiến Trường

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Khuất Thị Khuyên

2. Bà Nguyễn Thị Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Thị Thịnh – Thư ký TAND huyện Thạch Thắt.

- Đại diện VKSND huyện Thạch Thắt tham gia phiên tòa: Ông Phùng Văn Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Thạch Thắt tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 07/2020/TLST-KDTM ngày 15 tháng 01 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2020/QĐXXST-KDTM ngày 24 tháng 7 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2020/QĐST-KDTM ngày 7 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần (TMCP) Sài Gòn Thương Tín; Địa chỉ: 266, 268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 8, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. **Người đại diện theo pháp luật:** Bà Nguyễn Đức Thạch D - Chức vụ: Tổng giám đốc Ngân hàng. **Người đại diện theo ủy quyền:** Bà Nguyễn Thu H - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Đồng Đa (*Giấy ủy quyền số 3993/2019/GUQ-PL ngày 16-12-2019 của Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín*). **Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:** Bà Bùi Thị Thu H – Trưởng phòng giao dịch Phòng giao dịch Văn Quán - Chi nhánh Đồng Đa (*giấy ủy quyền số 64/2020/QĐ-CNĐĐ ngày 14-02-2020*); có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Đức O, sinh năm 1964; có mặt.

2.2. Bà **Khuất Thị Y**, sinh năm 1965 (vợ của ông O). **Người đại diện theo ủy quyền:** Ông **Nguyễn Đức O**, sinh năm 1964 (giấy ủy quyền ngày 27-3-2020). Địa chỉ nơi cư trú: Thôn Đ C, xã Đ Đ, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội; có mặt

2.3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Cháu **Nguyễn Thị Linh Ch**, sinh năm 2004 (con của ông O, bà Y); **Người đại diện hợp pháp:** Ông **Nguyễn Đức O**, sinh năm 1964; Địa chỉ nơi cư trú: Thôn Đ C, xã Đ Đ, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện và các lời khai của Nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) – Do người đại diện theo ủy quyền là bà Bùi Thị Thu H trình bày:

1.1. Thỏa thuận tín dụng: Ngân hàng và vợ chồng ông Nguyễn Đức O, bà Khuất Thị Y cùng ký kết các thỏa thuận tín dụng gồm:

1.1.1. Thỏa thuận tín dụng thứ nhất: Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD1203300004 ngày 2-2-2012 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 7-2-2012, nội dung cụ thể như sau:

- Số tiền vay tín dụng là: **300.000.000 đồng**.
- Mục đích vay: Phục vụ sản xuất kinh doanh.
- Thời hạn vay: 60 tháng. Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 02-2-2017.
- Lãi suất vay trong 6 tháng đầu tiên là 2%/tháng, điều chỉnh 1 tháng/lần.
- Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.
- Gốc trả theo kỳ (có phụ lục phân kỳ trả gốc), lãi trả hàng tháng.

1.1.2. Thỏa thuận tín dụng thứ hai: Hợp đồng tín dụng từng lần số LD1327300005 ngày 30-9-2013 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 30-9-2013, nội dung cụ thể như sau:

- Số tiền vay tín dụng là: **250.000.000 đồng**.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn sản xuất kinh doanh.
- Thời hạn vay: 12 tháng. Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 30-9-2014.
- Lãi suất vay trong 3 tháng đầu tiên là 1,1%/tháng, điều chỉnh 3 tháng/lần.
- Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.
- Phương thức trả nợ: Gốc trả cuối kỳ, lãi trả hàng tháng (ngày 08 hàng tháng).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bên vay là ông O, bà Y đã trả cho Ngân hàng tổng số tiền gốc là 280.000.000 đồng. Do ông O, bà Y vi phạm thỏa thuận tín dụng, không trả nợ đúng hạn nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông O, bà Y phải thực

hiện nghĩa vụ tín dụng trả cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 18-9-2020 tổng số tiền theo cả hai hợp đồng tín dụng là: **684.779.665 đồng**; Trong đó: Nợ tiền gốc **270.000.000 đồng**, nợ tiền lãi trên nợ gốc trong hạn: **38.737.379 đồng**, nợ tiền lãi trên nợ gốc quá hạn: **376.042.286 đồng**. Cụ thể theo từng hợp đồng tín dụng như sau:

- Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD1203300004 ngày 2-2-2012: tổng số tiền là: **65.221.393 đồng** (trong đó nợ gốc: 20.000.000 đồng, tiền lãi trên nợ gốc trong hạn: 10.531.824 đồng và tiền lãi trên nợ gốc quá hạn: 34.689.569 đồng).

- Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD1327300005 ngày 30-9-2013: tổng số tiền là **619.558.272 đồng** (trong đó nợ gốc: 250.000.000 đồng, tiền lãi trên nợ gốc trong hạn: 28.205.555 đồng và tiền lãi trên nợ gốc quá hạn: 341.352.717 đồng).

1.2. Về thỏa thuận đảm bảo tín dụng: Thỏa thuận bảo đảm tín dụng được quy định tại hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản các bên đã ký kết, tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại **Thửa đất số 311, tờ bản đồ số 13, diện tích 150m²**, địa chỉ tại xã Đ Đ, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội (được UBND huyện Thạch Thất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 039447 ngày 17-12-2001 cho ông Nguyễn Đức O) theo thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp bất động sản ký kết ngày 2-2-2012 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng và bên thế chấp là ông Nguyễn Đức O, bà Khuất Thị Y. Hợp đồng thế chấp được công chứng ngày 02-02-2012 tại Phòng Công chứng số 7, Thành phố Hà Nội, đăng ký thế chấp ngày 7-02-2012 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất. Ngoài ra, các bên còn ký kết Hợp đồng sửa đổi, bổ sung lần 1 ngày 27-9-2012, công chứng ngày 27-9-2012 tại Văn phòng công chứng số 7 thành phố Hà Nội và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung lần 2 ngày 30-9-2013, công chứng ngày 30-9-2013 tại Văn phòng công chứng số 7 thành phố Hà Nội.

Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp được xác định theo thỏa thuận trong Hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 2 ngày 30-9-2013 là nghĩa vụ trả nợ số tiền 270.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tín dụng trên số tiền đảm bảo cho nợ gốc 270.000.000 đồng.

Theo đơn khởi kiện của Ngân hàng thì ông O, bà Y không trả nợ hoặc trả không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng thì Ngân hàng đề nghị được quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp đã ký kết.

2. Bị đơn là ông Nguyễn Đức O và bà Khuất Thị Y trình bày: Ông O, bà Y xác nhận do cần vốn kinh doanh nên ông, bà có ký kết các thỏa thuận tín dụng gồm: Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD1203300004 ngày 2-2-2012, Giấy nhận nợ số 01 ngày 7-2-2012 và Hợp đồng tín dụng từng lần số LD1327300005 ngày 30-9-2013, Giấy nhận nợ số 01 ngày 30-9-2013, nội dung các thỏa thuận như đại diện của Ngân hàng trình bày là đúng. Ông O, bà Y xác nhận số tiền gốc đã thanh toán và số

tiền gốc như Ngân hàng yêu cầu. Đối với số tiền lãi ông O xác định sẽ tính toán lại và cung cấp cho Tòa án xem xét.

Ông O, bà Y xác nhận việc ký kết thỏa thuận thế chấp như đại diện của Ngân hàng trình bày là đúng. Ông O, bà Y xác định hiện tại gia đình khó khăn trong việc thanh toán nợ cho Ngân hàng nên đề nghị được trả số tiền gốc 270.000.000 đồng, xin miễn toàn bộ tiền lãi.

4. Ý kiến trình bày tại phiên tòa của các đương sự:

4.1. Đại diện của nguyên đơn là Ngân hàng trình bày: Đại diện Ngân hàng vẫn giữ nguyên nội dung đã trình bày và yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu ông O, bà Y thanh toán cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày 18-9-2020 với số tiền còn nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết như sau:

- Theo Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD1203300004 ngày 2-2-2012: Số tiền nợ là: 65.221.393 đồng; trong đó nợ gốc: 20.000.000 đồng, tiền lãi trên nợ gốc trong hạn: 10.531.824 đồng và tiền lãi trên nợ gốc quá hạn: 34.689.569 đồng.

- Theo Hợp đồng tín dụng từng lần số LD1327300005 ngày 30-9-2013: Số tiền nợ là 619.558.272 đồng; trong đó nợ gốc: 250.000.000 đồng, tiền lãi trên nợ gốc trong hạn: 28.205.555 đồng và tiền lãi trên nợ gốc quá hạn: 341.352.717 đồng.

Tổng số tiền nợ theo 02 Hợp đồng tín dụng là **684.779.665 đồng**; Trong đó: Nợ tiền gốc 270.000.000 đồng, nợ tiền lãi trên nợ gốc trong hạn: 38.737.379 đồng, nợ tiền lãi trên nợ gốc quá hạn: 376.042.286 đồng.

Trường hợp ông O, bà Y không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ thì đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án thực hiện kê biên, phát mại tài sản thế chấp nêu trên để Ngân hàng thu hồi nợ.

4.2. Bị đơn là ông Nguyễn Đức O, bà Khuất Thị Y (do ông O đại diện theo ủy quyền): Ông O, bà Y xác nhận toàn bộ các thỏa thuận tín dụng và thỏa thuận thế chấp đã ký kết với Ngân hàng; xác nhận các khoản nợ gốc, nợ lãi chưa trả như ý kiến trình bày của đại diện Ngân hàng là đúng. Tại phiên tòa, ông O trình bày do hoàn cảnh gia đình ông hiện tại rất khó khăn (ông là lao động chính nhưng bị gãy chân nghỉ ở nhà từ đầu năm đến nay) nên không có điều kiện trả nợ, đến tháng 11 năm 2020 thì vợ chồng ông sẽ liên hệ vay nợ của người thân để trả nợ cho Ngân hàng.

5. Đại diện Viện kiểm sát huyện Thạch Thất phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

5.1. Về tố tụng:

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

5.2. Về việc giải quyết nội dung vụ án:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, đề nghị buộc ông O, bà Y trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày 18-9-2020, với tổng số tiền theo 02 hợp đồng tín dụng đã ký kết là 684.779.665 đồng; Trong đó: Nợ tiền gốc 270.000.000 đồng, nợ tiền lãi trên nợ gốc trong hạn: 38.737.379 đồng, nợ tiền lãi trên nợ gốc quá hạn: 376.042.286 đồng.

- Trường hợp ông O, bà Y không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 311, tờ bản đồ số 13, diện tích 150m², địa chỉ tại xã Đ Đ, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội (*được UBND huyện Thạch Thất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 039447 ngày 17-12-2001 cho ông Nguyễn Đức O*) theo thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp bất động sản ký kết ngày 2-2-2012 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung đã ký kết.

- Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch tương ứng với nghĩa vụ phải thanh toán theo quy định pháp luật. Hoàn trả tạm ứng án phí cho Ngân hàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên Toà, 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, có mục đích lợi nhuận 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.

[2] Nhận định về nội dung vụ án.

[2.1] *Xét yêu cầu về quan hệ tín dụng*: Nội dung thỏa thuận tín dụng đã được người đại diện của Ngân hàng và bên vay là vợ chồng ông Nguyễn Đức O, bà Khuất Thị Y thống nhất xác nhận theo Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD1203300004 ngày 2-2-2012, Giấy nhận nợ số 01 ngày 7-2-2012 và Hợp đồng tín dụng từng lần số LD1327300005 ngày 30-9-2013, Giấy nhận nợ số 01 ngày 30-9-2013 mà các bên đã ký kết. Thực hiện thỏa thuận tín dụng, bên vay là ông O, bà Y đã được Ngân hàng giải ngân cho vay tổng số tiền 550.000.000 đồng; ông O, bà Y đã trả được số tiền 280.000.000 đồng nợ gốc, đồng thời xác nhận còn nợ Ngân hàng số tiền 270.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi phát sinh cho đến nay.

Xét tính pháp lý của các thỏa thuận tín dụng được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, có hình thức và nội dung phù hợp quy định của Bộ luật dân sự, Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và các quy định của Ngân hàng Nhà nước nên có hiệu lực pháp luật thi hành, các bên tham gia giao kết phải tuân thủ thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng thỏa thuận đã ký kết.

Theo đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về quan hệ tín dụng là có căn cứ, được chấp nhận, buộc ông O, bà Y phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày 18-9-2020 tổng số tiền theo 02 Hợp đồng tín dụng đã ký kết là: **684.779.665 đồng**; Trong đó: Nợ tiền gốc 270.000.000 đồng, nợ tiền lãi trên nợ gốc trong hạn: 38.737.379 đồng, nợ tiền lãi trên nợ gốc quá hạn: 376.042.286 đồng (tiền lãi được điều chỉnh theo các quyết định điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng từ thời kỳ đầu giải ngân cho đến nay). Cụ thể theo từng hợp đồng tín dụng như sau:

- Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD1203300004 ngày 02-02-2012: tổng số tiền là: 65.221.393 đồng (*trong đó nợ gốc: 20.000.000 đồng, tiền lãi trên nợ gốc trong hạn: 10.531.824 đồng và tiền lãi trên nợ gốc quá hạn: 34.689.569 đồng*).

- Hợp đồng tín dụng từng lần số LD1327300005 ngày 30-9-2013: tổng số tiền là 619.558.272 đồng (*trong đó nợ gốc: 250.000.000 đồng, tiền lãi trên nợ gốc trong hạn: 28.205.555 đồng và tiền lãi trên nợ gốc quá hạn: 341.352.717 đồng*).

Kể từ ngày 19-9-2020 cho đến khi thi hành án xong, ông O, bà Y 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:

[2.2.1] Biện pháp bảo đảm tiền vay được quy định tại Phụ lục về tài sản bảo đảm đính kèm các Hợp đồng tín dụng đã ký kết; nội dung chi tiết theo các thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp bất động sản ký kết ngày 02-02-2012, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung lần 1 ngày 27-9-2012 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung lần 2 ngày 30-9-2013 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng và bên thế chấp là ông Nguyễn Đức O, bà Khuất Thị Y. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại **Thửa đất số 311, tờ bản đồ số 13, diện tích 150m²**, địa chỉ tại xã Đại Đồng, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội (*được UBND huyện Thạch Thất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 039447 ngày 17-12-2001 cho ông Nguyễn Đức O*). Hợp đồng thế chấp được công chứng ngày 02-02-2012 tại Phòng Công chứng số 7, Thành phố Hà Nội, đăng ký thế chấp ngày 7-02-2012 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung lần 1 ngày 27-9-2012, công chứng ngày 27-9-2012 tại Văn phòng công chứng số 7 thành phố Hà Nội và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung lần 2 ngày 30-9-2013, công chứng ngày 30-9-2013 tại Văn phòng công chứng số 7 thành phố Hà Nội. Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp được xác định theo Hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 2 ngày 30-9-2013 là nghĩa vụ trả nợ số tiền 270.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tín dụng trên số tiền đảm bảo cho nợ gốc 270.000.000 đồng.

[2.2.2] Xét tính pháp lý của Hợp đồng thế chấp bất động sản ký kết ngày 02-02-2012 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng và bên thế chấp là ông Nguyễn Đức O, bà Khuất Thị Y, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung lần 1 ngày 27-9-2012 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung lần 2 ngày 30-9-2013 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 Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 02-02-2012 và 02 Hợp đồng sửa đổi bổ sung 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 O, bà Y không thực hiện được nghĩa vụ tín dụng là có căn cứ, được chấp nhận. Trường hợp ông O, bà Y không trả nợ hoặc trả không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng thì Ngân hàng 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 311, tờ bản đồ số 13, diện tích 150m², địa chỉ tại xã Đại Đồng, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

[2.2.3] Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp được xác định theo thỏa thuận trong Hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 2 ngày 30-9-2013 là nghĩa vụ trả nợ số tiền 270.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tín dụng trên số tiền đảm bảo cho nợ gốc 270.000.000 đồng.

Trường hợp xử lý phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ mà không đủ trả nợ thì ông Nguyễn Đức O, bà Khuất Thị Y phải có trách nhiệm thanh toán số nợ còn lại cho Ngân hàng cho đến khi trả xong nợ.

[3] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn là ông O, bà Y phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm với số tiền 31.391.000 đồng. Hoàn trả Ngân hàng số tiền 14.224.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

[4] 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, 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 Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín: Buộc ông Nguyễn Đức O và bà Khuất Thị Y phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín số tiền còn nợ tính đến ngày 18-9-2020 theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết với tổng số tiền là **684.779.665 đồng**; Trong đó: Nợ tiền gốc 270.000.000 đồng, nợ tiền lãi trên nợ gốc trong hạn: 38.737.379 đồng, nợ tiền lãi trên nợ gốc quá hạn: 376.042.286 đồng. Cụ thể số nợ theo từng hợp đồng như sau:

- Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số LD1203300004 ngày 2-2-2012 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 7-2-2012: Số tiền nợ là: **65.221.393 đồng** (trong đó nợ gốc: 20.000.000 đồng, tiền lãi trên nợ gốc trong hạn: 10.531.824 đồng và tiền lãi trên nợ gốc quá hạn: 34.689.569 đồng).

- Hợp đồng tín dụng từng lần số LD1327300005 ngày 30-9-2013 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 30-9-2013: Số tiền nợ là **619.558.272 đồng** (trong đó nợ gốc: 250.000.000 đồng, tiền lãi trên nợ gốc trong hạn: 28.205.555 đồng và tiền lãi trên nợ gốc quá hạn: 341.352.717 đồng).

2. Kể từ ngày 19-9-2020 cho đến khi thi hành án xong, ông O, bà Y còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín.

3. Trường hợp ông Nguyễn Đức O, bà Khuất Thị Y không trả nợ hoặc trả không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng thì Ngân hàng Thương mại cổ phần 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 311, tờ bản đồ số 13, diện tích 150m²**, địa chỉ tại xã Đ Đ, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội

(được UBND huyện Thạch Thất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 039447 ngày 17-12-2001 cho ông Nguyễn Đức O) theo thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp bất động sản ký kết ngày 02-02-2012; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung lần 1 ngày 27-9-2012; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung lần 2 ngày 30-9-2013 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín với bên thế chấp là ông Nguyễn Đức O, bà Khuất Thị Y.

4. 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.

5. Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp theo Hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 2 ngày 30-9-2013 là nghĩa vụ trả nợ số tiền 270.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi phát sinh trên số tiền đảm bảo cho nợ gốc 270.000.000 đồng.

6. Trường hợp xử lý phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ mà không đủ trả nợ thì ông Nguyễn Đức O, bà Khuất Thị Y phải có trách nhiệm thanh toán số nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín cho đến khi trả xong nợ.

7. Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Đức O và bà Khuất Thị Y phải nộp 31.391.000 đồng tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.224.000 đồng (Theo biên lai thu tạm ứng án phí số 07142 ngày 15-01-2020 của Chi cục Thi hành án huyện Thạch Thất).

8. 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 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, 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, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa 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**

Nguyễn Tiến Trường