TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN Đ
THÀNH PHỐ H

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 09/2018/KDTM-ST
Ngày: 19-11-2018
V/v: "Tranh chấp HĐ tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ – THÀNH PHỐ H

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: **Bà Phạm Thị Thu Huyền.**
Các Hội thẩm nhân dân: **1. Ông Nguyễn Tuấn Anh.**
2. Ông Dương Xuân Đính.

- ***Thư ký phiên toà:*** **Ông Thịnh Quang Thắng –** Thư ký Toà án nhân dân huyện Đ, Thành phố H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, Thành phố H tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Việt Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 19/11/2018, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đ, Thành phố H xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 78/2018/TLST-KDTM ngày 13 tháng 8 năm 2018 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2018/QĐXXST-KDTM ngày 16/10/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 13/QĐST-KDTM ngày 31/10/2018; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 15/2018//QĐST-KDTM ngày 12/11/2018. Giữa:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần A**
(sau đây gọi tắt là Ngân hàng A)
Địa chỉ trụ sở: Số 191, phố B, phường C, quận D, Thành phố H.
Đại diện theo pháp luật: **Ông Hồ N**– Chủ tịch Hội đồng quản trị.
Đại diện theo ủy quyền: **Bà Tạ Thị T**, sinh năm 1993 – Cán bộ xử lý nợ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (Giấy ủy quyền số 1031 ngày 01/10/2018).
Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: **Chị Nguyễn Thị N***, sinh năm 1983.*
và **anh Lê Thanh M***, sinh năm 1972.*
Cùng trú tại: Tập thể Công ty BH, xã V, huyện Đ, Thành phố H.
Chị N có mặt, anh M vắng mặt tại phiên tòa.

3. <u>Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan</u>:

3.1. **Bà Ngô Thị L**, sinh năm 1960.

Trú tại: Thôn T, xã X, huyện Đ, Thành phố H.

3.2. **Anh Nguyễn Quốc S**, sinh năm 1986 (Con trai bà L).

3.3. **Chị Đào Thị Hồng O**, sinh năm 1988 (Vợ anh S).

Cùng trú tại: Thôn T, xã X, huyện Đ, Thành phố H.

3.3. **Cháu Nguyễn Quốc G**, sinh ngày 23/7/2007 (là con anh S, chị O).

3.4. **Cháu Nguyễn Quốc I**, sinh ngày 05/5/2009 (là con anh S, chị O)

3.5. **Cháu Nguyễn Thị P**, sinh ngày 06/11/2013 (là con anh S, chị O).

Cùng trú tại: Thôn T, xã X, huyện Đ, Thành phố H.

Đại diện hợp pháp cho cháu G, cháu I, cháu P: Anh Nguyễn Quốc S và chị Đào Thị Hồng O.

Bà L có mặt, anh S và chị O vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện ngày 10/7/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày**:

Ngày 09/01/2015, Ngân hàng A đã ký Hợp đồng tín dụng số YVN 2015-02/HĐTD với chị Nguyễn Thị N và anh Lê Thanh M, ngày 15/01/2015 hai bên đã ký Khế ước nhận nợ số YVN 2015-02-01. Với nội dung là: Số tiền vay: 500.000.000đ; Mục đích vay: Hộ kinh doanh vay món; Thời hạn vay 84 tháng; Ngày nhận nợ: 15/01/2015; Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là ngày 15/01/2022; Trả lãi 1 tháng/1 lần vào ngày 15 hàng tháng; Lãi suất vay thả nổi áp dụng trong thời gian 01 tháng kể từ ngày nhận nợ là 11.72%/năm; Lãi suất vay áp dụng đối với khoản vay của khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 01 tháng/lần vào các ngày 15 hàng tháng và bằng lãi suất cơ sở hộ kinh doanh vay món dài hạn (+) biên độ 4.09%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được Ngân hàng quy định theo từng thời kỳ, tương ứng từng đối tượng khách hàng.

Ngày 16/4/2015, Ngân hàng A đã ký Hợp đồng tín dụng số YVN 2015-23/HĐTD với chị Nguyễn Thị N và anh Lê Thanh M, ngày 17/4/2015 hai bên đã ký Khế ước nhận nợ số YVN 2015-23-01. Với nội dung là: Số tiền vay: 400.000.000đ; Mục đích vay: Tiêu dùng thế chấp bất động sản và mua sắm thiết bị; Thời hạn vay 84 tháng; Ngày nhận nợ: 17/4/2015; Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là ngày 17/4/2022; Trả lãi 1 tháng/1 lần vào ngày 17 hàng tháng; Lãi suất thả nổi áp dụng trong thời gian 06 tháng đầu kể từ ngày nhận nợ là 6.99%/năm; Lãi suất vay áp dụng đối với khoản vay của khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 01 tháng/lần vào các ngày 15 hàng tháng và bằng lãi suất cơ sở vay tiêu dùng thế chấp bất động sản dài hạn (+) biên độ 4.09%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được Ngân hàng quy định theo từng thời kỳ, tương ứng từng đối tượng khách hàng.

Để đảm bảo cho hai khoản vay trên bà Ngô Thị L là mẹ đẻ chị N đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm là bất động sản số YVN 2015-02/HĐTC, số công chứng 55.2015/HĐTC, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/01/2015 và Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp lần 1 số công chứng 835/2015/PLHĐ quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/4/2015 tại Văn phòng Công chứng Hoàn Kiếm, Thành phố H, để thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn L với đất hiện nay tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 50 tại thôn T, xã X, huyện Đ, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn L với đất số BV 442255, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 3080.QĐUBND.2014/CH.00232.2014 do UBND huyện Đ, Thành phố H cấp ngày 29/10/2014 đứng tên bà Ngô Thị L. Tài sản đảm bảo này đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng qui định của pháp luật tại Văn phòng đăng ký đất và nhà - Ủy ban nhân dân huyện Đ, Thành phố H.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng chị N và anh M đã trả được cho Ngân hàng A tổng số tiền như sau: Số tiền nợ gốc đối với Hợp đồng tín dụng số YVN 2015-02/HĐTD ngày 09/1/2015 là 77.376.000 đồng, số tiền nợ lãi là: 67.505.802 đồng. Số tiền nợ gốc đối với Hợp đồng tín dụng số YVN 2015-23/HĐTD ngày 16/4/2015 là 47.620.000 đồng, số tiền nợ lãi là 33.944.545 đồng.

Ngân hàng A đã gửi nhiều thông báo yêu cầu trả nợ và bàn giao tài sản bảo đảm nhưng chị N, anh M không thực hiện đúng như thỏa thuận.

Tính đến ngày 08/10/2018, tổng dư nợ của chị N và anh M tại Ngân hàng Techkcombank như sau:

- Dư nợ đối với Hợp đồng tín dụng số YVN 2015-02/HĐTD ngày 09/1/2015 là: ***Nợ gốc: 422.624.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 103.362.195 đồng; nợ lãi quá hạn: 45.088.531 đồng. Tổng cộng: 571.074.726 đồng.***

- Dư nợ đối với Hợp đồng tín dụng số YVN 2015-23/HĐTD ngày 16/4/2015 là: ***Nợ gốc: 352.380.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 95.769.703 đồng; lãi quá hạn: 38.548.152 đồng. Tổng cộng: 486.697.856 đồng.***

Ngân hàng A yêu cầu chị Nguyễn Thị N và anh Lê Thanh M phải thanh toán cho Ngân hàng A toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi theo hai Hợp đồng tín dụng như nêu trên.

Trường hợp chị N, anh M không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn L với đất hiện nay tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 50 tại thôn T, xã X, huyện Đ, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Đ, Thành phố H cấp ngày 29/10/2014 đứng tên bà Ngô Thị L.

Buộc chị N và anh M phải thanh toán phần tiền nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt thỏa thuận tại hai Hợp đồng tín dụng.

Buộc chị N và anh M phải chịu phạt vi phạm hợp đồng đối với hai Hợp đồng tín dụng là 72.000.000 đồng.

* **Bị đơn là chị Nguyễn Thị N trình bày**: Chị nhất trí với quan điểm của Ngân hàng A về quá trình ký kết hai Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với vợ chồng chị và Hợp đồng thế chấp giữa bà Ngô Thị L với Ngân hàng A. Chị xác định,

vợ chồng chị còn nợ Ngân hàng A số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 08/10/2018 như sau:

- Dư nợ đối với Hợp đồng tín dụng số YVN 2015-02/HĐTD ngày 09/1/2015 là: ***Nợ gốc: 422.624.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 103.362.195 đồng; nợ lãi quá hạn: 45.088.531 đồng. Tổng cộng: 571.074.726 đồng.***

- Dư nợ đối với Hợp đồng tín dụng số YVN 2015-23/HĐTD ngày 16/4/2015 là: ***Nợ gốc: 352.380.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 95.769.703 đồng; lãi quá hạn: 38.548.152 đồng. Tổng cộng: 486.697.856 đồng.***

Vợ chồng chị sẽ có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng A toàn bộ số tiền nợ gốc và nợ lãi trên trong thời hạn 2 năm và trả theo hàng quý. Mỗi quý vợ chồng chị sẽ trả Ngân hàng A 15 triệu đồng vào ngày cuối tháng của quý (số tiền này sẽ được trừ vào nợ gốc) và sẽ tất toán với Ngân hàng A toàn bộ khoản nợ vào quý cuối cùng.

Trong trường hợp vợ chồng chị không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì chị chấp nhận để Cơ quan Thi hành án phát mại tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn L với đất hiện nay tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 50 tại thôn T, xã X, huyện Đ, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ, Thành phố H cấp ngày 29/10/2014 đứng tên mẹ chị là bà Ngô Thị L.

* **Bị đơn là anh Lê Thanh M trình bày**: Anh và vợ là chị Nguyễn Thị N có ký 02 Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng A như sau:

- Hợp đồng tín dụng thứ nhất số YVN 2015-02/HĐTD ngày 09/1/2015 với nội dung: Vợ chồng anh vay số tiền 500.000.000đ; Thời hạn vay 84 tháng; Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh; Lãi suất vay theo quy định của Ngân hàng thời kỳ đó.

Sau khi ký hợp đồng tín dụng Ngân hàng A đã giải ngân cho vợ chồng anh. Vợ chồng anh đã ký Khế ước nhận nợ với Ngân hàng và đã nhận đủ số tiền trên.

- Hợp đồng tín dụng thứ hai số YVN 2015-23/HĐTD ngày 16/4/2015 với nội dung: Vợ chồng anh vay số tiền 400.000.000đ; Thời hạn vay 84 tháng; Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh; Lãi suất vay theo quy định của Ngân hàng thời kỳ đó.

Sau khi ký hợp đồng tín dụng Ngân hàng A đã giải ngân cho vợ chồng anh. Vợ chồng anh đã ký Khế ước nhận nợ với Ngân hàng và đã nhận đủ số tiền trên.

Để đảm bảo cho khoản vay trên bà Ngô Thị L là mẹ vợ anh đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn L với đất tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 50 tại thôn T, xã X, huyện Đ, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ, Thành phố H cấp ngày 29/10/2014 đứng tên bà Ngô Thị L để đảm bảo cho hai khoản vay trên.

Nay quan điểm của anh nhất trí với quan điểm của chị N và quan điểm của Ngân hàng A về khoản nợ gốc và nợ lãi như Ngân hàng A đã trình bày tại Tòa án. Anh không có ý kiến gì. Anh đề nghị Ngân hàng A tạo điều kiện cho vợ chồng anh trả dần vì hiện nay điều kiện kinh tế của gia đình anh rất khó khăn.

* **Bà Ngô Thị L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày**: Bà có cho vợ chồng anh M, chị N mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 50 tại thôn T, xã X, huyện Đ, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ, Thành phố H cấp ngày

29/10/2014 đứng tên bà để thế chấp cho vợ chồng chị N, anh M vay tiền tại Ngân hàng A. Do tin tưởng là con gái bà nên bà mới cho mượn chứ thực ra bà không được sử dụng đồng tiền nào. Nay quan điểm của bà nhất trí như quan điểm của chị N đề nghị Ngân hàng A tạo điều kiện cho vợ chồng anh M, chị N trả dần trong thời hạn như trên vì hiện nay gia đình rất khó khăn không có điều kiện trả ngay Ngân hàng A toàn bộ số tiền trên.

Hiện nay trên thửa đất mà bà đã thế chấp cho Ngân hàng A có bà và vợ chồng con trai bà là anh Nguyễn Quốc S, sinh năm 1986 và vợ là chị Đào Thị Hồng O, sinh năm 1988; Các con anh S, chị O là cháu Nguyễn Quốc G, sinh ngày 23/7/2007; cháu Nguyễn Quốc I, sinh ngày 05/5/2009; cháu Nguyễn Thị P, sinh ngày 06/11/2013, đều đang sinh sống trên nhà đất tại thôn T, xã X, huyện Đ, Thành phố H.

*** Anh Nguyễn Quốc S, chị Đào Thị Hồng O là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan** từ chối khai báo với Tòa án, nên Tòa án không lấy được lời khai của vợ chồng anh S, chị O**.**

Tại phiên tòa:

+ Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Yêu cầu chị N, anh M trả nợ cho Ngân hàng A tạm tính đến ngày 08/10/2018 tổng dư nợ của chị Nguyễn Thị N và anh Lê Thanh M tại Ngân hàng A như sau: Dư nợ đối với Hợp đồng tín dụng số YVN 2015-02/HĐTD ngày 09/1/2015 là: ***Nợ gốc: 422.624.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 103.362.195 đồng; Nợ lãi quá hạn: 45.088.531 đồng. Tổng cộng: 571.074.726 đồng.*** Dư nợ đối với Hợp đồng tín dụng số YVN 2015-23/HĐTD ngày 16/4/2015 là: ***Nợ gốc: 352.380.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 95.769.703 đồng; Nợ lãi quá hạn: 38.548.152 đồng. Tổng cộng: 486.697.856 đồng.*** Ngân hàng A xác định toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn L với đất tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 50 tại thôn T, xã X, huyện Đ, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 442255, số vào sổ cấp GCN 3080.QĐUBND.2014 CH.00232.2014, do Ủy ban nhân dân huyện Đ, Thành phố H cấp ngày 29/10/2014 đứng tên bà Ngô Thị L đều thuộc về tài sản thế chấp.

Ngân hàng A vẫn tạo điều kiện cho khách hàng thương lượng về việc trả nợ sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngân hàng A xin rút một phần tiền lãi phạt chậm trả trên lãi quá hạn tạm tính đến ngày 08/10/2018 là 51.584.021 đồng, tiền lãi vi phạm hợp đồng là 72.000.000 đồng.

Trong trường hợp chị Nguyễn Thị N và anh Lê Thanh M không trả được khoản nợ trên thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn L với đất hiện nay tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 50 tại thôn T, xã X, huyện Đ, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 442255, số vào sổ cấp GCN 3080.QĐUBND.2014 CH.00232.2014, do Ủy ban nhân dân huyện Đ, Thành phố H cấp ngày 29/10/2014 đứng tên bà Ngô Thị L.

+ Chị Nguyễn Thị N trình bày: Chị xác nhận toàn bộ hai khoản tiền nợ cả gốc và lãi tại Ngân hàng A là đúng. Chị nhất trí với việc rút hai khoản tiền lãi của Ngân hàng A như đã trình bày. Hiện nay vợ chồng chị hoàn cảnh kinh tế rất khó khăn vì

vậy chị đề nghị Ngân hàng A tạo điều kiện cho chị trả nợ dần trong thời hạn là 02 năm, mỗi quí chị trả Ngân hàng 15.000.000 đồng vào ngày cuối cùng của quí, chị sẽ tất toán khoản nợ vào quí cuối cùng, số tiền trả này đề nghị Ngân hàng A trừ vào số tiền nợ gốc. Trường hợp vợ chồng anh chị không trả được nợ chị đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

+ Bà Ngô Thị L trình bày: Bà giữ nguyên quan điểm như đã trình bày, bà không có ý kiến gì bổ sung hay thay đổi. Bà xác nhận việc đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất của bà để bảo đảm khoản vay của chị N, anh M tại Ngân hàng A. Bà đề nghị Ngân hàng A tạo điều kiện cho chị N anh M trả nợ dần theo lộ trình như đã thỏa thuận. Trường hợp chị N anh M không trả được nợ bà đồng ý để Ngân hàng A xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 50 tại thôn T, xã X, huyện Đ, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 442255, số vào sổ cấp GCN 3080.QĐUBND.2014 CH.00232.2014, do Ủy ban nhân dân huyện Đ, Thành phố H cấp ngày 29/10/2014 đứng tên bà Ngô Thị L.

Hiện nay trên thửa đất 01 ngôi nhà xây 3 tầng, ngôi nhà này do gia đình bà xây dựng từ năm 2010, đến năm 2014 bà làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận bà đã không kê khai ngôi nhà này. Bà xác nhận khi thế chấp bà chỉ thế chấp quyền sử dụng đất, bà không đưa toàn bộ tài sản trên đất vào tài sản thế chấp.

Bà L đưa ra phương án có kế hoạch sẽ bán một phần đất và sẽ thanh toán cho Ngân hàng 800.000.000 đồng và đề nghị Ngân hàng A miễn toàn bộ khoản tiền nợ lãi còn lại cho vợ chồng chị N, anh M.

+ Anh Lê Thanh M, anh Nguyễn Quốc S và chị Đào Thị Hồng O đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và Quyết định tạm ngừng phiên tòa, tại phiên tòa hôm nay anh M, anh S, chị O vẫn vắng mặt không có lý do lần thứ hai. Do vậy Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vẫn tiến hành xét xử vụ án theo qui định của pháp luật.

+ Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự:

- Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc tống đạt các văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ, đảm bảo đúng các thủ tục tố tụng khác, việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đầy đủ, đúng quy định, đảm bảo đúng thời hạn xét xử. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, nguyên đơn, một bị đơn chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã không đến Tòa án gây khó khăn cho quá trình giải quyết vụ án. Tòa án đã tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa cho các đương sự, tại phiên tòa một bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai không có lý do, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt một bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung vụ án: Xét các Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp: Các bên đều đã thực hiện theo đúng qui định của pháp luật cả về hình thức và nội dung, do vậy nên các hợp đồng trên đều hợp pháp. Do chị N, anh M vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng A đã khởi kiện đến Tòa án yêu cầu chị N, anh M thanh toán nợ là hoàn toàn có căn cứ và đúng qui định của pháp luật. Trong trường hợp chị N, anh M không thanh toán được khoản nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 30; Điều 35; Điều 39; Điều 191; Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 388; 389; 401; 402; 412; 427; 474; 476; 478 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Điều 351; 357; 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Luật các tổ chức tín dụng.

- Nghị quyết 326/QH qui định về án phí, lệ phí Tòa án.

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xác định chị Nguyễn Thị N và anh Lê Thanh M đã vi phạm Hợp đồng tín dụng số YVN 2015-02/HĐTD ngày 09/1/2015 và Hợp đồng tín dụng số YVN 2015-23/HĐTD ngày 16/4/2015.

+ Buộc chị Nguyễn Thị N và anh Lê Thanh M có trách nhiệm thanh toán tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số YVN 2015-02/HĐTD ngày 09/1/2015 là: Nợ gốc: 422.624.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 103.362.195 đồng; Nợ lãi quá hạn: 45.088.531 đồng. Tổng cộng: 571.074.726 đồng. Theo Hợp đồng tín dụng số YVN 2015-23/HĐTD ngày 16/4/2015 là: Nợ gốc: 352.380.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 95.769.703 đồng; Nợ lãi quá hạn: 38.548.152 đồng. Tổng cộng: 486.697.856 đồng.

+ Xác nhận tài sản thế chấp đảm bảo cho hai khoản vay của chị N và anh M tại Ngân hàng A là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 50 tại thôn T, xã X, huyện Đ, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn L với đất số BV 442255, số vào sổ cấp GCN 3080.QĐUBND.2014 CH.00232.2014, do Ủy ban nhân dân huyện Đ, Thành phố H cấp ngày 29/10/2014 đứng tên bà Ngô Thị L. Các tài sản khác có trên đất không thuộc về tài sản thế chấp.

+ Chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ của Ngân hàng A trong trường hợp chị N anh M không thanh toán được khoản nợ.

+ Chấp nhận việc rút yêu cầu về hai khoản tiền lãi phạt của Ngân hàng A là: Tiền lãi phạt chậm trả trên lãi quá hạn tạm tính đến ngày 08/10/2018 là 51.584.021 đồng, tiền lãi vi phạm hợp đồng là 72.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] ***Về thủ tục tố tụng***:

[1.1] Ngân hàng A khởi kiện đến Tòa án buộc chị Nguyễn Thị N và anh Lê Thanh M cùng trú tại Tập thể Công ty Bắc Hà, xã V, huyện Đ, Thành phố H trả tiền nợ gốc, nợ lãi theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết số YVN 2015-02/HĐTD ngày

09/1/2015 và YVN 2015-23/HĐTD ngày 16/4/2015. Do đó đây là tranh chấp Hợp đồng tín dụng nên theo qui định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Đ, Thành phố H. Tòa án nhân dân huyện Đ, Thành phố H thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng thủ tục tố tụng.

[1.2] Anh Lê Thanh M là bị đơn không có yêu cầu phản tố, anh Nguyễn Quốc S, chị Đào Thị Hồng O là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, không có yêu cầu độc lập đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Theo qui định tại khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt anh Lê Thanh M, anh Nguyễn Quốc S, chị Đào Thị Hồng O.

[2] ***Về nội dung vụ án***:

[2.1] Xét yêu cầu trả nợ của nguyên đơn là Ngân hàng A đối với bị đơn là chị N và anh M tính đến ngày 08/10/2018 từ Hợp đồng tín dụng số YVN 2015-02/HĐTD ngày 09/1/2015 là: ***Nợ gốc: 422.624.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 103.362.195 đồng; Nợ lãi quá hạn: 45.088.531 đồng. Tổng cộng: 571.074.726 đồng***. Đối với Hợp đồng tín dụng số YVN 2015-23/HĐTD ngày 16/4/2015 là: ***Nợ gốc: 352.380.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 95.769.703 đồng; Nợ lãi quá hạn: 38.548.152 đồng. Tổng cộng: 486.697.856 đồng***. Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn không phản đối yêu cầu trên của nguyên đơn. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử khẳng định bị đơn còn nợ nguyên đơn tính đến ngày 08/10/2018 theo Hợp đồng tín dụng số YVN 2015-02/HĐTD ngày 09/1/2015 là: ***Nợ gốc: 422.624.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 103.362.195 đồng; Nợ lãi quá hạn: 45.088.531 đồng. Tổng cộng: 571.074.726 đồng***. Đối với Hợp đồng tín dụng số YVN 2015-23/HĐTD ngày 16/4/2015 là: ***Nợ gốc: 352.380.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 95.769.703 đồng; Nợ lãi quá hạn: 38.548.152 đồng. Tổng cộng: 486.697.856 đồng.***

[2.2] Về lãi: Số tiền nợ lãi Ngân hàng A yêu cầu bên vay còn phải trả đối với Hợp đồng tín dụng số YVN 2015-02/HĐTD ngày 09/1/2015 là: ***148.450.726 đồng trong đó nợ lãi trong hạn là 103.362.195 đồng; Nợ lãi quá hạn: 45.088.531 đồng***. Đối với Hợp đồng tín dụng số YVN 2015-23/HĐTD ngày 16/4/2015 là ***134.317.856 đồng trong đó nợ lãi trong hạn là 95.769.703 đồng; Nợ lãi quá hạn: 38.548.152 đồng***.

Tại Khế ước nhận nợ ngày 15/01/2015 hai bên đã thỏa thuận lãi suất thả nổi: lãi suất vay áp dụng trong thời gian 01 tháng kể từ nhận nhận nợ là 11,72%, lãi suất vay cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 01 tháng 1 lần và bằng lãi suất cơ sở hộ kinh doanh vay món dài hạn (+) biên độ 4,09% năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được A quy định theo từng thời kỳ, tương ứng từng đối tượng khách hàng.

Tại Khế ước nhận nợ ngày 17/4/2015 hai bên thỏa thuận lãi suất thả nổi: lãi suất vay áp dụng trong thời gian 06 tháng kể từ nhận nhận nợ là 6,99%, lãi suất vay cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 01 tháng 1 lần và bằng lãi

suất cơ sở vay tiêu dùng thế chấp bất động sản dài hạn (+) biên độ 4,99% năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được A quy định theo từng thời kỳ, tương ứng từng đối tượng khách hàng.

Tại điểm 8.1 Điều 8 Hợp đồng tín dụng số YVN2015 02/HĐTD ngày 09/01/2015 và Hợp đồng tín dụng số YVN2015 23/HĐTD ngày 16/4/2015 đều qui định lãi quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn đang áp dụng tại thời điểm quá hạn.

Tại khoản 1 Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *Lãi suất vay do các bên thoả thuận nhưng không được vượt quá 150% của lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố đối với loại cho vay tương ứng*". Theo Quyết định 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng Nhà nước thì lãi suất cơ bản áp dụng từ ngày 01/12/2010 là 9%/năm đến nay không thay đổi. Đối chiếu với sao kê tính lãi và các Quyết định về việc ban hành biểu lãi suất cho vay đối với khách hàng do Ngân hàng A cung cấp thì lãi suất trong hạn được thỏa thuận của hai khế ước nhận nợ trên là phù hợp với các quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận mức lãi suất của Ngân hàng A.

[2.3] Về việc điều chỉnh lãi suất vay định kỳ 01 tháng một lần, căn cứ vào các tài liệu Ngân hàng A cung cấp thì Ngân hàng A đã thực hiện việc điều chỉnh lãi vay định kỳ theo đúng thỏa thuận, bên vay cũng không có ý kiến gì. Việc lãi suất vay do Ngân hàng A điều chỉnh theo định kỳ đều phù hợp qui định của pháp luật, không trái thỏa thuận trong hợp đồng, do vậy được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Về lãi phạt: Tại phiên tòa Ngân hàng A đã có đơn xin rút yêu cầu về khoản tiền lãi phạt chậm trả trên lãi quá hạn là 51.584.021 đồng và khoản tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng là 72.000.000 đồng. Xét việc rút yêu cầu trên của Ngân hàng A là hoàn toàn tự nguyện và không trái pháp luật, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5] Về tài sản thế chấp bảo đảm các khoản vay: Để bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng đã ký ngày 09/01/2015 và ngày 16/4/2015, bà Ngô Thị L (mẹ đẻ chị N) đã thế chấp cho Ngân hàng A toàn bộ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 50 tại thôn T, xã X, huyện Đ, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn L với đất số BV 442255, số vào sổ cấp GCN 3080.QĐUBND.2014/ CH.00232.2014, do Ủy ban nhân dân huyện Đ, Thành phố H cấp ngày 29/10/2014 đứng tên bà Ngô Thị L.

Xét thấy: Tại Hợp đồng thế chấp số YVN2015 02/HĐTC ngày 10/01/2015 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Cổ phần A – Chi nhánh Nội bài – Phòng giao dịch Yên Viên, bên thế chấp là bà Ngô Thị L; Tại đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn L với đất ngày 10/01/2015; Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn L với đất số BV 442255, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 3080.QĐUBND.2014/CH.00232.2014 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, Thành phố H cấp ngày 29/10/2014 mang tên bà Ngô Thị L đều thể hiện không có tài sản gắn

L với đất; Tại biên bản định giá tài sản bảo đảm số YVN2015 02/ĐGTSBĐ/TCB ngày 09/01/2015 của Ngân hàng A cũng chỉ định giá giá trị quyền sử dụng đất và đều thể hiện tài sản thế chấp chỉ bao gồm quyền sử dụng thửa đất số 23, tờ bản đồ số 50, diện tích 440m2, có địa chỉ tại thôn T, xã X, huyện Đ, Thành phố H. Do vậy Hội đồng xét xử xác định tài sản thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay của vợ chồng chị N, anh M tại Ngân hàng A chỉ là quyền sử dụng thửa đất số 23, tờ bản đồ số 50, diện tích 440m2, có địa chỉ tại thôn T, xã X, huyện Đ, Thành phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn L với đất số BV 442255, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 3080.QĐUBND.2014/CH.00232.2014 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, Thành phố H cấp ngày 29/10/2014 mang tên bà Ngô Thị L.

[2.6] Hợp đồng thế chấp tài sản được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối, các chủ thể đều có đủ năng lực hành vi, các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, các bên đã làm thủ tục đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn L với đất ngày 10/01/2015 tại Văn phòng đăng ký nhà đất H – Chi nhánh huyện Đ theo đúng trình tự thủ tục qui định. Vì vậy Hợp đồng thế chấp tài sản số YVN2015 02/HĐTC ngày 10/01/2015 và Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp lần 1 ngày 17/4/2015 ký kết giữa các bên đều hợp pháp. Trong trường hợp này bên vay không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng A là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 50, diện tích 440m2, có địa chỉ tại thôn T, xã X, huyện Đ, Thành phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn L với đất số BV 442255, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 3080.QĐUBND.2014/CH.00232.2014 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, Thành phố H cấp ngày 29/10/2014 mang tên bà Ngô Thị L. Không chấp nhận yêu cầu xử lý đối với tài sản gắn L với đất của Ngân hàng A.

[2.7] Qua kiểm tra xem xét thẩm định tại chỗ nhận thấy hiện tại tài sản trên đất gồm có một ngôi nhà 3 tầng bê tông cốt thép do gia đình bà L xây dựng năm 2010, một ngôi nhà cấp 4 xây đơn mái lợp proximăng nằm ở phía đông của thửa đất, một lán tạm giáp đầu hồi phía đông của nhà, phía trước nhà có một sân gạch đỏ, một tường hoa, một tường gạch xây đơn bổ trụ phía nam, một cổng có hai trụ cổng và 2 cánh cổng Inox, có một số cây cảnh và cây ăn quả. Do tài sản thế chấp chỉ là quyền sử dụng đất thửa đất số 23, tờ bản đồ số 50, diện tích 440m2, có địa chỉ tại thôn T, xã X, huyện Đ, Thành phố H, nên toàn bộ những tài sản trên đất này không thuộc về tài sản thế chấp.

[2.8] Căn cứ theo Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ qui định về giao dịch bảo đảm thì *"Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn L với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn L với đất thì tài sản gắn L với đất được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Các bên có quyền tự thỏa thuận hoặc thông qua tổ chức có chức năng thẩm định giá tài sản để có cơ sở xác định giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn L với đất. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản*

bảo đảm được thanh toán trước cho chủ sở hữu tài sản gắn L với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác". Vì vậy, trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp, sau khi xác định được giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn L với đất, Ngân hàng A phải thanh toán trước giá trị tài sản gắn L với đất cho gia đình bà Ngô Thị L.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, Thành phố H tham gia phiên tòa hoàn toàn có căn cứ và phù hợp các qui định của pháp luật.

[4] Về án phí sơ thẩm: Ngân hàng A yêu cầu chị Nguyễn Thị N và anh Lê Thanh M trả tổng số tiền là 1.057.772.582 đồng, được Tòa án chấp nhận toàn bộ, nên theo qui định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui định về án phí, lệ phí Tòa án, điểm d khoản 1.4 Điều 1 Mục II Danh mục án phí ban hành kèm theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14. Chị N và anh M phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm với mức thu là (36.000.000 đồng + 3% của phần giá trị tranh chấp vượt quá 800.000.000 đồng) 43.733.177 đồng (Bốn ba triệu, bảy trăm ba ba nghìn, một trăm bảy bảy đồng).

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự đều có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 2 Điều 92; Điều 203; khoản 3 Điều 228; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- Căn cứ Điều 342; Điều 343; Điều 351; Điều 355; Điều 471; Điều 474; Điều 476; Điều 478 Bộ luật dân sự năm 2005.
- Căn cứ Điều 351; Điều 357; Điều 429; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.
- Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.
- Căn cứ nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163.
- Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26; điểm d khoản 1.4 Điều 1 mục II Danh mục án phí ban hành kèm theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Buộc chị Nguyễn Thị N và anh Lê Thanh M phải trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (Ngân hàng A) tính đến ngày 08/10/2018 số tiền còn nợ cụ thể như sau:

- Theo Hợp đồng tín dụng số YVN 2015-02/HĐTD ngày 09/1/2015 bao gồm:

+ Nợ gốc: 422.624.000 đồng (Bốn trăm, hai hai triệu, sáu trăm hai bốn nghìn đồng).

+ Nợ lãi: 148.450.726 đồng (Một trăm bốn tám triệu, bốn trăm năm mươi nghìn, bảy trăm hai sáu đồng); Trong đó nợ lãi trong hạn: 103.362.195 đồng (Một trăm linh ba triệu, ba trăm sáu hai nghìn, một trăm chín lăm đồng), nợ lãi quá hạn: 45.088.531 đồng (Bốn lăm triệu, không trăm tám tám nghìn, năm trăm ba mốt đồng).

+ Tổng cộng cả nợ gốc và nợ lãi: 571.074.726 đồng (Năm trăm bảy mốt triệu, không trăm bảy tư nghìn, bảy trăm hai sáu đồng).

- Theo Hợp đồng tín dụng số YVN 2015-23/HĐTD ngày 16/4/2015 bao gồm:

+ Nợ gốc: 352.380.000 đồng (Ba trăm năm hai triệu, ba trăm tám mười nghìn đồng).

+ Nợ lãi: 134.317.856 đồng (Một trăm ba tư triệu, ba trăm mười bảy nghìn, tám trăm năm sáu đồng); Trong đó nợ lãi trong hạn: 95.769.703 đồng (Chín lăm triệu, bảy trăm sáu chín nghìn, bảy trăm linh ba đồng), nợ lãi quá hạn: 38.548.152 đồng (Ba tám triệu, năm trăm bốn tám nghìn, một trăm năm hai đồng).

+ Tổng cộng cả nợ gốc và nợ lãi: 486.697.856 đồng (Bốn trăm tám sáu triệu, sáu trăm chín bảy nghìn, tám trăm năm sáu đồng).

2. Ghi nhận sự tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối với khoản tiền lãi phạt chậm trả trên lãi quá hạn là 51.584.021 đồng (Năm mốt triệu, năm trăm tám tư nghìn, không trăm hai mốt đồng) và khoản tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng là 72.000.000 đồng (Bảy hai triệu đồng).

3. Kể từ ngày 09/10/2018, hàng tháng chị Nguyễn Thị N và anh Lê Thanh M 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 tín dụng số YVN 2015-02/HĐTD ngày 09/1/2015, khế ước nhận nợ ngày 15/01/2015 và Hợp đồng tín dụng số YVN 2015-23/HĐTD ngày 16/4/2015, khế ước nhận nợ ngày 17/4/201 với Ngân hàng Tecombank cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ gốc này. Do trong các Hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng A nên lãi suất mà chị N và anh M phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng A theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng A.

4. Bác yêu cầu của Ngân hàng A về việc yêu cầu xử lý tài sản gắn L với đất tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 50 tại thôn T, xã X, huyện Đ, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn L với đất số BV 442255, số vào sổ cấp GCN 3080.QĐUBND.2014/CH.00232.2014, do Ủy ban nhân dân huyện Đ, Thành phố H cấp ngày 29/10/2014 đứng tên bà Ngô Thị L.

5. Trong trường hợp bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 50 tại thôn T,

xã X, huyện Đ, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn L với đất số BV 442255, số vào sổ cấp GCN 3080.QĐUBND.2014/CH.00232.2014, do Ủy ban nhân dân huyện Đ, Thành phố H cấp ngày 29/10/2014 đứng tên bà Ngô Thị L, theo Hợp đồng thế chấp số YVN2015 02/HĐTC ngày 10/01/2015 và Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng thế chấp lần 01 ngày 17/4/2015 để thu hồi nợ.

6. Trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp, sau khi xác định được giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn L với đất, Ngân hàng A phải thanh toán trước giá trị tài sản gắn L với đất cho gia đình bà Ngô Thị L.

7. Trường hợp sau khi phát mại xử lý tài sản thế chấp mà không đủ trả nợ cho Ngân hàng A thì chị Nguyễn Thị N và anh Lê Thanh M phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền nợ còn lại cho Ngân hàng A.

8. Các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất trên cho Ngân hàng A trong trường hợp phát mại xử lý tài sản thế chấp.

9. Về án phí:

+ Chị Nguyễn Thị N và anh Lê Thanh M phải nộp 43.733.177 đồng (Bốn ba triệu, bảy trăm ba ba nghìn, một trăm bảy bảy đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại để nộp ngân sách Nhà nước.

+ Ngân hàng Tecombank được hoàn trả số tiền 21.000.000 đồng (Hai mốt triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số AB/2016/0001681 ngày 02/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, Thành phố H.

10. Án xử công khai, có mặt người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A, chị Nguyễn Thị N, bà Ngô Thị L. Vắng mặt anh Lê Thanh M, anh Nguyễn Quốc S và chị Đào Thị Hồng O.

Ngân hàng A, chị Nguyễn Thị N, bà Ngô Thị L có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Anh Lê Thanh M, anh Nguyễn Quốc S, chị Đào Thị Hồng O có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chỉ có quyền kháng cáo về phần có liên quan.

11. 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 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:
- *Các đương sự;*
- *VKSND H. Đ*

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà

- TAND TP. H.
- THA huyện Đ
- Lưu hồ sơ vụ án

Phạm Thị Thu Huyền