

Bản án: 128/2023/DS-ST

Ngày: 11 - 8 - 2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và
hợp đồng thế chấp QSDĐ*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ-THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Tuyết Mai**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Phạm Tiến Lợi**; ông **Trần Trung Úy**

- *Thư ký phiên toà:* Bà **Nguyễn Thị Thu Hiền** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên toà:* Bà **Nguyễn Thị Thu Hòa** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 42/2023/TLST- DS, ngày 29 tháng 3 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2023/QĐXXST-DS ngày 26/6/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 59/2023/QĐST-DS ngày 14/7/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Q (viết tắt M)

Trụ sở: 1x LVL, phường TH, quận Cầu Giấy, Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Trung T – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Pháp nhân đại diện theo ủy quyền: Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản – Ngân hàng thương mại cổ phần Q. Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn P – Tổng giám đốc.

Đại diện ủy quyền lại: Bà Lê Thanh N – Phó phòng THN tổ tụng Công ty MAMC và Ông Nguyễn Hưng T1 – Chuyên viên xử lý nợ - Công ty MAMC (theo Văn bản ủy quyền số 6152/UQ-MAMC ngày 12/10/2021). Có mặt: ông T1.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Ngọc H – sinh năm 1976. Có mặt

2.2. Bà Nguyễn Thị H1 – sinh năm 1982. Vắng mặt

Đều trú tại: thôn NG, xã NH, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trương Văn H2, sinh năm 1976. Có mặt

3.2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1980. Vắng mặt

3.3. Cháu Trương Bảo N1, sinh năm 2009

3.4. Cháu Trương Bảo S, sinh năm 2017

Đều cư trú: Căn hộ 231x, tầng 2x tòa A, The GP, ngõ 21 LVL, phường NC, quận TX, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 17/01/2018, Ngân hàng TMCP Q – chi nhánh HBT (*sau đây gọi tắt là M*) và vợ chồng ông Lê Ngọc H, bà Nguyễn Thị H1 đã cùng ký kết Hợp đồng tín dụng số 698743.17.065.3525651.TD và các khế ước nhận nợ. Mục đích vay để thanh toán tiền mua một phần căn hộ chung cư. Thời hạn vay 240 tháng. Lãi suất thả nổi theo từng khế ước nhận nợ được xác định bằng lãi suất tiết kiệm trung dài hạn + Biên độ 3,6%/năm. Lịch trả nợ: Trả gốc, lãi vào ngày 28 của hàng tháng dương lịch, trong đó số tiền gốc phải trả được quy định trong từng khế ước nhận nợ, còn lãi tính trên dư nợ gốc và lãi suất theo từng khế ước, cụ thể:

- Khế ước số LD1811730240:

+ Ngày nhận nợ: 28/4/2018

+ Lãi suất thả nổi 10.4% tại thời điểm giải ngân

+ Số tiền vay: 867.325.200 đồng.

+ Kỳ trả nợ: Mỗi kỳ phải trả gốc là 3.907.000 đồng; trả trong 222 kỳ.

- Khế ước số LD1820779508:

+ Ngày nhận nợ: 27/07/2018

+ Lãi suất thả nổi 09% tại thời điểm giải ngân,

+ Số tiền vay: **932.156.500 đồng**

+ Kỳ trả nợ: Mỗi kỳ phải trả gốc là 4.199.000 đồng; trả trong 222 kỳ.

- Khế ước số LD1820686187:

+ Ngày nhận nợ: 27/07/2018

+ Lãi suất thả nổi 10.4% tại thời điểm giải ngân

+ Số tiền vay: **1.084.156.500 đồng.**

+ Kỳ trả nợ: Mỗi kỳ phải trả gốc là 4.884.000 đồng; trả trong 222 kỳ.

Tổng số tiền giải ngân là: 2.883.638.200 (*Hai tỷ tám trăm tám mươi ba ngàn sáu trăm ba mươi tám ngàn hai trăm đồng*).

Tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông H, bà H1 tại M gồm: Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 172-A.2311/2017/HĐM – TGP ký ngày 09.9.2017 giữa Công ty cổ phần phát triển đầu tư H – S và ông Lê Ngọc H về việc mua bán chuyển nhượng căn hộ số 231x tầng 2x tòa nhà A, diện tích sử dụng 118.5m², diện tích sàn xây dựng 125.5 m² thuộc dự án tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và nhà đất ở tại lô đất 4.5 – NO đường LVL, phường NC, TX, Hà Nội.

Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 149/2018/HĐTC, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng A18; yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm, hợp đồng, thông báo việc kê biên tại trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại thành phố Hà Nội ngày 17/01/2018.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H và bà H1 không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng, các Khế ước nhận nợ dẫn đến khoản vay chuyển thành nợ quá hạn, cụ thể: Khế ước số LD1811730240, ngày 28/4/2018 bị chuyển quá hạn từ ngày 28/3/2020. Khế ước số LD1820779508, ngày 27/7/2018 bị chuyển quá hạn từ ngày 28/8/2021. Khế ước số LD1820686187, ngày 27/7/2018 bị chuyển quá hạn từ ngày 28/4/2020

Tổng số tiền vợ chồng ông H - bà H1 đã trả là: 2.503.429.305 đồng, trong đó: Gốc 2.047.850.000 đồng; lãi 455.579.305 đồng.

Tạm tính đến ngày 26/6/2023 nợ lại là: **1.456.808.317 đồng**, trong đó nợ gốc: 835.788.200 đồng; lãi: 621.020.117 đồng.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, M đề nghị Toà án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội:

Buộc ông Lê Ngọc H, bà Nguyễn Thị H1 thanh toán cho M số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 26/6/2023 như đã nêu trên. Kể từ ngày 27/6/2023, ông H và bà H1 phải tiếp tục chịu các khoản lãi, lãi quá hạn theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trong trường hợp ông Lê Ngọc H, bà Nguyễn Thị H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì M có quyền đề nghị Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm nói trên để thu hồi nợ cho M. Trường hợp sau khi phát mại tài sản đảm bảo mà vẫn không trả hết nợ, ông H, bà H1 phải tiếp tục trả phần nợ còn lại cho M.

*** Ý kiến của ông Lê Ngọc H– Bị đơn trình bày:**

Ngày 17/01/2018 vợ chồng ông có vay của M số tiền gốc là 3.035.638.200 đồng, mục đích vay là mua nhà. Tuy nhiên số tiền ông được giải ngân là 2.883.638.200 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng vợ chồng ông đã trả được khoảng hơn 3.000.000.000 đồng, nay M có đơn yêu cầu vợ chồng ông trả nợ gốc 835.788.200 đồng là đúng.

Trước yêu cầu khởi kiện của M, ông có ý kiến như sau: Hai năm vừa qua cũng do dịch bệnh khá phức tạp nên gia đình ông cũng không đủ điều kiện để trả số tiền gốc, lãi. Nay gia đình ông xin M xem xét giảm bớt một phần lãi, cho ông trả số nợ gốc hơn 800.000.000 đồng và 200.000.000 đồng tiền lãi. Nếu được như vậy thì vợ chồng ông sẽ cố gắng thu xếp để trả nợ.

Xác nhận để đảm bảo khoản vay trên, vợ chồng ông đã thế chấp tài sản đảm bảo là Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 172-A.2311/2017/HĐM – TGP ký ngày 09.9.2017 giữa Công ty cổ phần phát triển đầu tư H – S và anh Lê Ngọc H về việc mua bán chuyển nhượng căn hộ số 231x tầng 2x tòa nhà A, diện tích sử dụng 118.5 m², diện tích sàn xây dựng 125.5 m² thuộc dự án tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và nhà đất ở tại lô đất 4.5 – NO đường LVL, phường NC, quận TX, thành phố Hà Nội.

*** Ý kiến của ông Trương Xuân H2 – người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Gia đình ông ở tại căn hộ thế chấp là do ông thuê lại căn hộ của ông Lê Ngọc H, có hợp đồng thuê nhà.

***Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/5/2023 đối với tài sản thế chấp:** Căn hộ số 231x tầng 2x tòa nhà A thuộc Tổ hợp dịch vụ thương mại văn phòng và nhà ở The GP, địa chỉ: lô đất 4.5 – NO đường LVL, phường NC, quận TX, thành phố Hà Nội, có diện tích sử dụng 118.5 m². Những người đang sử dụng căn hộ là ông Trương Văn H2, bà Nguyễn Thị T2, cháu Trương Bảo N1 và cháu Trương Bảo S, ngoài ra không còn ai khác.

Tại phiên tòa:

- Đại diện theo ủy quyền của M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. M yêu cầu vợ chồng ông H – bà H1 thanh toán số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng tính đến ngày 11/8/2023 là 1.481.538.377 đồng, trong đó: gốc 835.788.200 đồng, lãi trong hạn 503.590.797 đồng, lãi quá hạn 142.159.380 đồng và phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã thỏa thuận. Trường hợp không trả/trả không đầy đủ thì M được đề nghị xử lý tài sản bảo đảm là căn hộ chung cư thế chấp. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản không đủ thanh toán thì tiếp tục phải trả nợ.

- Ông H trình bày: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của M và đề nghị M có phương án giảm lãi để gia đình có kế hoạch trả nợ.

- Ông H2 trình bày: Thực chất số tiền vay mà vợ chồng ông H – bà H1 ký trong hợp đồng tín dụng là vợ chồng ông vay để mua căn hộ chung cư đã thế chấp cho M, nên việc trả nợ hàng tháng cho M là do ông thực hiện, chứ không phải ông H. Sau khi vay, do bị dịch Covid19 nên ông đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Xác nhận số tiền ông đã thực hiện trả cho M như M cung cấp cho Tòa án là đúng. Ông đề nghị M có phương án giảm lãi để gia đình có kế hoạch trả nợ để được giải chấp tài sản bảo đảm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- *Về tố tụng:*

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án chấp hành đúng quy định của pháp luật.

+ Nguyên đơn đã chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều chưa chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

- *Về nội dung:* Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật: M khởi kiện ông Lê Ngọc H, bà Nguyễn Thị H1 theo Hợp đồng tín dụng năm 2018; mục đích sử dụng tiền vay là thanh toán tiền mua một phần căn hộ chung cư nên xác định đây là vụ án Dân sự về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn – ông Lê Ngọc H, bà Nguyễn Thị H1 có địa chỉ tại thôn NG, xã NH, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội, do vậy Tòa án nhân dân quận TX, Thành phố Hà Nội đã chuyển cho Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, TP. Hà Nội

để giải quyết là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về việc đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ vào tham gia tố tụng – Ông Trương Văn H2, bà Nguyễn Thị T2, cháu Trương Bảo N1 và cháu Trương Bảo S: Xét thấy những người này đang sử dụng căn hộ thế chấp, vì vậy Tòa án đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Về việc tham gia tố tụng của các đương sự: bà Nguyễn Thị H1, ông Trương Văn H2, bà Nguyễn Thị T2 đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng đến nay Tòa án không nhận được ý kiến của những người này trước yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và đã vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng vụ án mặc dù đã được tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ.

Tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng bị đơn – bà H1 và người liên quan – bà T2 vẫn vắng mặt không lý do.

Như vậy, bà H1, bà T2 đã tự tước bỏ việc thực hiện quyền tố tụng của đương sự quy định tại Điều 70, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự; do vậy sẽ phải chịu hậu quả của việc không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo các quy định trên. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bà H1, bà T2.

[1.4] Về áp dụng pháp luật nội dung: Thời điểm giao kết Hợp đồng tín dụng là năm 2018, nên cần phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi bổ sung năm 2017 để giải quyết tranh chấp.

[2]. Về nội dung hợp đồng tín dụng:

[2.1]. Xét yêu cầu đòi nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng số 698743.17.065.3525651.TD ngày 17/01/2018 thì thấy:

Về hình thức đã tuân thủ đúng quy định của Điều 119 Bộ luật dân sự 2015.

Về nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các Điều 117, 463 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 98 Luật tổ chức tín dụng.

Do vậy, Hợp đồng tín dụng số 698743.17.065.3525651.TD ngày 17/01/2018, kèm theo 03 khế ước nhận nợ LD1820779508, LD1820686187, LD1811730240 có hiệu lực thi hành, nên ông H, bà H1 phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ Hợp đồng tín dụng, kèm theo giấy nhận nợ nói trên.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông H và bà H1 không thực hiện đúng việc trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng, các Khế ước nhận nợ dẫn đến khoản vay chuyển thành nợ quá hạn.

Do vậy M có quyền thu hồi nợ trước hạn và buộc ông H, bà H1 phải trả nợ gốc còn lại, lãi trong hạn, lãi quá hạn là hoàn toàn có căn cứ theo quy định tại Điều 8 Hợp đồng tín dụng; nội dung trong các khế ước nhận nợ; Điều 280, Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự 2015; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng.

M không yêu cầu vợ chồng ông H – bà H1 phải trả khoản phạt chậm trả lãi theo thỏa thuận quy định tại khoản 8.1 Điều 8 của hợp đồng tín dụng này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Buộc ông H, bà H1 phải trả cho M tổng số tiền tạm tính đến ngày 11/8/2023 là: **1.481.538.377 đồng**, trong đó: gốc 835.788.200 đồng, lãi trong hạn 503.590.797 đồng, lãi quá hạn 142.159.380 đồng.

Kể từ ngày 12/8/2023, ông Lê Ngọc H, bà Nguyễn Thị H1 phải tiếp tục chịu các khoản lãi, lãi quá hạn theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

[2.2] Xét yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo trong trường hợp Bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ cho M, thì thấy:

Đối với tài sản thế chấp: Bên thế chấp là ông Lê Ngọc H, bà Nguyễn Thị H1; Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q, chi nhánh HBT.

Tại Điều 1 các Hợp đồng thế chấp, các bên có thỏa thuận tài sản thế chấp là: Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 172-A.2311/2017/HĐM – TGP ký ngày 09.9.2017 giữa Công ty cổ phần phát triển đầu tư H – S và ông Lê Ngọc H về việc mua bán chuyển nhượng căn hộ số 231x tầng 2x tòa nhà A, diện tích sử dụng 118.5 m², diện tích sàn xây dựng 125.5 m² thuộc dự án tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và nhà đất ở tại lô đất 4.5 – NO đường LVL, phường NC, TX, Hà Nội. Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 149/2018/HĐTC, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng A18; yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm, hợp đồng, thông báo việc kê biên tại trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại thành phố Hà Nội ngày 17/01/2018.

Theo Điều 5 của Hợp đồng thế chấp quy định về xử lý tài sản thế chấp: “5.1. M được xử lý Tài sản thế chấp thuộc một trong các trường hợp sau: 5.1.1. Nghĩa vụ được bảo đảm theo hợp đồng này không được thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ khi đến hạn hoặc trường hợp phải trả nợ trước hạn theo quy định tại các hợp đồng cấp tín dụng”.

Căn cứ khoản 2 Điều 292, 293, 295, 298, 299, 301, 317 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 117, điểm a khoản 2 Điều 118, Điều 119, khoản 1 Điều 122, khoản 2 Điều 144, Điều 149 Luật Nhà ở năm 2014; điểm 6a khoản 2 Điều 1 Thông tư số

08/2014/TT-BTP ngày 26/ 02/2014 của Bộ Tư pháp sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2011/TT-BTP ngày 16/02/2011 và Thông tư số 22/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp về một số vấn đề đăng ký thông tin giao dịch bảo đảm; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, thì thoả thuận trong Hợp đồng thế chấp đã ký giữa các bên có hiệu lực pháp luật để thi hành.

Do đó M có quyền được đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm nói trên là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán chung cư trong trường hợp bên vay không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ, được chấp nhận.

Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp thấy có: Ông Trương Văn H2, bà Nguyễn Thị T2, cháu Trương Bảo N1 và cháu Trương Bảo S, sinh sống tại căn hộ số 231x tầng 2x tòa nhà A, thuộc dự án tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và nhà đất ở tại lô đất 4.5 – NO đường LVL, phường NC, TX, Hà Nội, ngoài ra không có ai khác.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông H, bà H1 phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho M.

Theo đó ngoài các đương sự trong vụ án, nếu tại thời điểm xử lý tài sản đảm bảo mà có người khác sinh sống, quản lý, sử dụng tài sản đảm bảo cũng phải có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho M.

[3]. Về án phí:

Yêu cầu khởi kiện của M được chấp nhận nên không phải chịu án phí, hoàn trả lại tiền án phí M đã nộp.

Ông Lê Ngọc H, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Tòa án là: **56.446.151 đồng**.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 70, Điều 72; Điều 73; Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Các Điều 116, 117, 119, 280, khoản 2 Điều 292, 293, 295, 298, 299, 300, 301, 317, 463, 466 Bộ luật dân sự 2015;

Điều 91, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Điều 117, điểm a khoản 2 Điều 118, Điều 119, khoản 1 Điều 122, khoản 2 Điều 144, Điều 149 Luật Nhà ở năm 2014;

Điểm 6a khoản 2 Điều 1 Thông tư số 08/2014/TT-BTP ngày 26/ 02/2014 của Bộ Tư pháp sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2011/TT-BTP ngày 16/02/2011 và Thông tư số 22/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp về một số vấn đề đăng ký thông tin giao dịch bảo đảm; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q đối với ông Lê Ngọc H và bà Nguyễn Thị H1.

2. Buộc ông Lê Ngọc H, bà Nguyễn Thị H1 phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q tổng số tiền tạm tính đến ngày 11/8/2023 là: **1.481.538.377 đồng**, trong đó: gốc: 835.788.200 đồng, lãi trong hạn: 503.590.797 đồng, lãi quá hạn: 142.159.380 đồng.

Kể từ ngày 12/8/2023, ông Lê Ngọc H và bà Nguyễn Thị H1 phải tiếp tục chịu các khoản lãi theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Trong trường hợp ông Lê Ngọc H và bà Nguyễn Thị H1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, Ngân hàng thương mại cổ phần Q được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là: Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 172-A.2311/2017/HĐM – TGP ký ngày 09.9.2017 giữa Công ty cổ phần phát triển đầu tư H – S và anh Lê Ngọc H về việc mua bán chuyển nhượng căn hộ số 231x tầng 2x tòa nhà A, diện tích sử dụng 118.5 m2, diện tích sàn xây dựng 125.5 m2 thuộc dự án tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và nhà đất ở tại lô đất 4.5 – NO đường LVL, phường NC, TX, Hà Nội.

Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm, ngoài các đương sự trong vụ án, nếu tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm mà có người khác sinh sống, quản lý, sử dụng tài sản bảo đảm cũng phải có trách nhiệm bàn giao tài sản bảo đảm nói trên để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông H, bà H1 phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q.

4. Về án phí:

Ông Lê Ngọc H và bà Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là **56.446.151 đồng**.

Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền tạm ứng án phí là 24.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2020/007036 ngày 25/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận TX.

Nguyên đơn, Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày bản sao bản án được niêm yết hợp lệ.

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 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, 7b 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:

- TAND TP. Hà Nội.
- VKSND huyện Chương Mỹ;
- Chi Cục THADS huyện Chương Mỹ;
- Các đương sự;
- HSVA.
- Lưu VP, VT.

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

Nguyễn Thị Tuyết Mai