TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HOÀI ĐỨC** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 52/2023/DSST -ST

Ngày: 24 /7/2023.

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HOÀI ĐỨC - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Đoan;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đăng Toản;

Bà Nguyễn Thị Lệ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Chung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Cao Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 46/2023 ngày 15 tháng 5 năm 2023 về việc " Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46/2023/QĐXX-DSST ngày 03/7/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 41/2023/QĐST-HPT ngày 18/7/2023 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP XD**;** *Địa chỉ; Tầng 16,23,24 tòa nhà TS, ngã tư Sở, Đống Đa, thành phố Hà Nội.*

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang Đ2 - Chủ tịch HĐQT.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Phương H2 – Cán bộ xử lý nợ.

***Đồng bị đơn:** Ông Đặng Đạt Q - sinh năm 1981; bà Kiều Thị D, sinh năm 1988; HKTT: Đội 13, xã VC, huyện Hoài Đức, Hà Nội;

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người kế thừa quyền và nghĩa vụ**:

-Ông Đặng Đạt S, sinh năm 1954 (đã chết)

-Bà Phạm Thị B, sinh năm 1954

-Chị Đặng Thị H, sinh năm 1978

-Anh Đặng Quang M, sinh năm 1983.

-Chị Sỹ Thị T, sinh năm 1986

- Cháu Đặng Minh S, sinh ngày 04/3/2020

Đại diện cho cháu S là anh M chị T là bố mẹ đẻ của các cháu

Cùng trú tại; Đội 13, xã VC, huyện Hoài Đức, Hà Nội.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Hoa có mặt, bị đơn và những người có quyền lợi có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Q, chị D, bà B, chị H, anh M, chị T vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 23/9/2015, Ngân hàng xăng dầu TMCP XD có ký hợp đồng tín dụng số 106.0750/2015/HĐTD-CN/PGBHN với ông Đặng Đạt Q và bà Kiều Thị D số tiền vay của hợp đồng là 300.000.000 đ, ngày giải ngân là ngày 24/9/2015 ngân hàng giải ngân số tiền trên theo khế ước nhận nợ số 106.0750/2015/KƯNN-CN/PGBHN.

Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày 24/9/2015 đến ngày 24/9/2020

Hình thức trả: Gốc và lãi trả hàng tháng, ngày trả nợ cuối cùng là ngày 24/9/2020.

Lãi suất 12,4%/năm trong kỳ đầu và điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi xuất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi cuối kỳ do ngân hàng công bố cộng biên độ được qui định theo từng thời kỳ nhưng không thấp hơn mức lãi xuất cho vay tối thiểu khách hàng cá nhân do tổng giám đốc ngân hàng ban hành tại thời điểm điều chỉnh

Mục đích vay tiêu dùng mua cây cảnh, chim cảnh, đá phong thủy theo hợp đồng mua bán ngày 25/6/2015 giữa ông Đặng Đạt Q và ông Nguyễn Doãn T2

Quá trình vay vốn, tính đến ngày 31/5/2023 ông Q bà D đã trả cho ngân hàng số tiền gốc là 40.000.000đđ, tiền lãi trong hạn 24.387.492đ, lãi quá hạn 265.408đ.

Ngày ông Q bà D vi phạm là ngày 29/12/2015

Nay ngân hàng đề nghị ông Q bà D phải trả cho ngân hàng khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 106.0750/2015/HĐTD-CN/PGBHN ngày 23/9/2015 tính đến ngày 24/7/2023 **số tiền gốc 260.000.000đ**, **tiền lãi trong hạn 254.828.246 đ, tiền lãi quá hạn 178.872.725. Tổng 693.700.971đ** và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 25/7/2023 cho đến khi ông Q bà D phải thanh toán hết cho ngân hàng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay:

Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 07, diện tích 228,5m^2 địa chỉ: Thôn PQ, xã VC, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CPCB563671, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS-HĐU 01037 do Sở Tài Nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 16/9/2015 cho hộ ông Đặng Đạt S và bà Phạm Thị B.

Trường hợp ông Q bà D không trả được số tiền trên cho ngân hàng thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, bán/chuyển nhượng tài sản bảo đảm của khoản vay là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 07, diện tích 228,5m^2 địa chỉ: Thôn PQ, xã VC, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CPCB563671, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS-HĐU 01037 do Sở Tài Nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 16/9/2015 cho hộ ông Đặng Đạt S và bà Phạm Thị B để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP XD.

-Trường hợp số tiền phát mại từ tài sản bảo đảm không đủ thu nợ thì ông Q bà D vẫn phải tiếp tục thanh toán số tiền còn lại cho Ngân hàng TMCP XD

Ông Q bà D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Quá trình tố tụng tại Tòa án bị đơn ông Q bà D cùng trình bày:

Đúng có việc ông bà cần vốn để tiêu dùng nên ông bà có vay vốn của ngân hàng xăng dầu số tiền vay đúng như ngân hàng trình bày, thời gian đầu ông bà thanh toán tiền gốc và tiền lãi hàng tháng đúng như bảng tính lãi của ngân hàng, đến năm 2015 do làm ăn thua lỗ nên ông bà không có tiền trả cho ngân hàng

Nay ngân hàng yêu cầu ông bà phải trả cho ngân hàng số tiền theo hợp đồng tín dụng số 106.0750/2015/HĐTD-CN/PGBHN ngày 23/9/2015 tính đến ngày 24/7/2023 số tiền gốc **260.000.000đ**, **tiền lãi trong hạn 254.828.246 đ, tiền lãi quá hạn 178.872.725. Tổng 693.700.971đ** và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 25/7/2023 cho đến khi ông bà phải thanh toán hết cho ngân hàng ông bà hoàn toàn nhất trí, ông bà đề nghị ngân hàng miễn tiền lãi để ông bà có điều kiện trả cho ngân hàng.

Để vay được số tiền trên gia đình phải thế chấp: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 07, diện tích 228,5m^2 địa chỉ: Thôn PQ, xã VC, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CPCB563671, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS-HĐU 01037 do Sở Tài Nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 16/9/2015 cho hộ ông Đặng Đạt S và bà Phạm Thị B.

Trường hợp ông bà không trả được số tiền trên cho ngân hàng thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, bán/chuyển nhượng tài sản bảo đảm của khoản vay là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 07, diện tích 228,5m^2 địa chỉ: Thôn PQ, xã VC, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CPCB563671, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS-HĐU 01037 do Sở Tài Nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 16/9/2015 cho hộ ông Đặng Đạt S và bà Phạm Thị B để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP XD ông bà hoàn toàn nhất trí.

Trường hợp số tiền phát mại từ tài sản bảo đảm không đủ thu nợ thì ông Q bà D vẫn phải tiếp tục thanh toán số tiền còn lại cho Ngân hàng TMCP XD, ông bà hoàn toàn nhất trí.

***Quá trình tố tụng tại Tòa án n*gười có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Minh trình bày**:

Ông là con của ông S bà B, bố ông chết năm 2016, bố mẹ ông sinh được 03 anh chị em gồm ông, ông Q, bà Đặng Thị H, sinh năm 1978; hiện đang ở đội 13, xã VC, Hoài Đức, bố mẹ ông không có con riêng hay con nuôi nào khác, ông bà nội ông chết trước bố ông.

Khi ông Q bà D vay tiền ngân hàng dầu khí bố mẹ ông và ông có ký hợp đồng thế chấp tài sản là Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 07, diện tích 228,5m^2 địa chỉ: Thôn PQ, xã VC, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CPCB563671, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS-HĐU 01037 do Sở Tài Nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 16/9/2015 cho hộ ông Đặng Đạt S và bà Phạm Thị B để đảm bảo cho khoản vay của ông Q bà D, nay ông Q bà D làm ăn thua lỗ không có tiền trả cho ngân hàng, nay ngân hàng khởi kiện ông đề nghị ngân hàng miễn tiền lãi để ông bà có điều kiện trả cho ngân hàng.

Trường hợp ông bà không trả được cho ngân hàng, ngân hàng đề nghị kê biên phát mại tài sản bảo ông hoàn toàn nhất trí.

Bà B trình bày: Tôi là mẹ của cháu Đặng Đạt Q, chồng tôi là ông Đặng Đạt S chết năm 2016, chúng tôi sinh được 03 người con gồm anh Q, anh M, chị H; hiện đang ở đội 13, xã VC, Hoài Đức, chúng tôi không có con riêng hay con nuôi nào khác.

Khi anh Q chị D vay tiền ngân hàng dầu khí tôi, ông S, cháu M có ký hợp đồng thế chấp tài sản là Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 07, diện tích 228,5m^2 địa chỉ: Thôn PQ, xã VC, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CPCB563671, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS-HĐU 01037 do Sở Tài Nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 16/9/2015 cho hộ ông Đặng Đạt S và bà Phạm Thị B để đảm bảo cho khoản vay của anh Q chị D, nay vì anh chị làm ăn thua lỗ không có tiền trả cho ngân hàng, nay ngân hàng khởi kiện tôi đề nghị ngân hàng giảm tiền lãi để anh Q chị D có điều kiện trả cho ngân hàng.

Trường hợp anh Q, chị D không trả được cho ngân hàng, ngân hàng đề nghị kê biên phát mại tài sản đảm bảo tôi hoàn toàn nhất trí.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chị Sỹ Thị T trình bày: Tôi đồng ý với ý kiến của chồng tôi. Tôi không có ý kiến gì về việc vay tiền giữa anh Q, chị D và ngân hàng TMCP Xăng Dầu, cũng không có ý kiến gì về việc gia đình chồng tôi đã ký hợp đồng thế chấp với ngân hàng. Tôi đang ở trên tài sản mà bố mẹ chồng tôi đã thế chấp để vay ngân hàng TMCP Xăng dầu, quá trình sinh sống trên đất vợ chồng tôi không phát triển thêm tài sản gì. Nay ngân hàng yêu cầu anh Q, chị D phải trả nợ cho ngân hàng, nếu không trả nợ thì ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử ký tài sản bảo đảm tôi hoàn toàn nhất trí.

***Bà Hương trình bày:** Tôi là con gái của bà B, ông S, bố tôi hiện đã chết. Đúng là có việc anh Q, chị D vay vốn ngân hàng, để đảm bảo cho khoản vay bố mẹ tôi và các em tôi phải thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 26 tờ bản đồ số 07 diện tích 22,8m^2 tại xã VC, huyện Hoài Đức, TP Hà Nội. Nay vì điều kiện anh Q, chị D làm ăn thua lỗ không có tiền trả cho ngân hàng, ngân hàng khởi kiện anh Q, chị D tôi đề nghị ngân hàng giảm tiền lãi cho anh Q, chị D. Trường hợp anh Q, chị D không trả được nợ thì ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản đảm bảo tôi hoàn toàn nhất trí.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu buộc anh Q, chị D phải trả cho ngân hàng TMCP XD số tiền tạm tính đến ngày 24/7/2023 **số tiền gốc 260.000.000đ**, **tiền lãi trong hạn 254.828.246 đ, tiền lãi quá hạn 178.872.725. Tổng 693.700.971đ** và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 25/7/2023 cho đến khi ông Q bà D thanh toán hết cho ngân hàng. Trường hợp ông Q bà D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ nêu trên và lãi phát sinh thì ngân hàng TMCP XD có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, bán đấu giá tài sản chị thế chấp theo quy định của pháp luật. Trường hợp số tiền phát mại từ tài sản bảo đảm không đủ thu nợ thì ông Q bà D vẫn phải tiếp tục thanh toán số tiền còn lại cho Ngân hàng TMCP XD.

**** Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Đức phát biểu ý kiến:***

Về việc thực hiện thủ tục tố tụng của Toà án và các đương sự: Quá trình tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên toà, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Q bà D phải thanh toán cho ngân hàng TMCP XD số tiền tạm tính đến ngày 24/7/2023 **số tiền gốc 260.000.000đ**, **tiền lãi trong hạn 254.828.246 đ, tiền lãi quá hạn 178.872.725. Tổng 693.700.971đ** và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 25/7/2023 cho đến khi ông Q bà D thanh toán hết cho ngân hàng. Trường hợp ông Q bà D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ nêu trên và lãi phát sinh thì ngân hàng TMCP XD có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, bán đấu giá tài sản chị thế chấp theo quy định của pháp luật. Trường hợp số tiền phát mại từ tài sản bảo đảm không đủ thu nợ thì ông Q bà D vẫn phải tiếp tục thanh toán số tiền còn lại cho Ngân hàng TMCP XD.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về tố tụng:

- *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền:* Tranh chấp giữa ngân hàng TMCP XD và ông Đặng Đạt Q và bà Kiều Thị D là tranh chấp hợp đồng tín dụng. Căn cứ khoản 3 điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, tranh chấp trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

- *Đối với việc vắng mặt của bị đơn những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* bị đơn là ông Q, bà D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà B, bà Hương, bà Thủy và ông Minh,vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ mà không có lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp với khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét Hợp đồng tín dụng số 106.0750/2015/HĐTD-CN/PGBHN ngày 23/9/2015

Ngày 23/9/2015 ngân hàng TMCP XD cùng ông Đặng Đạt Q và bà Kiều Thị D đã ký Hợp đồng tín dụng số 106.0750/2015/HĐTD-CN/PGBHN với số tiền cho vay là: 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), ngày 24/9/2015 ngân hàng giải ngân số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).Thời hạn vay: 60

tháng.Tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ trên, hai bên đã thỏa thuận về số tiền vay, thời hạn vay, lãi trong hạn, lãi quá hạn, biên độ lãi cùng các điều khoản khác. Cùng ngày với ngày ký giấy nhận nợ, ông Q bà D đã được ngân hàng TMCP XD giải ngân đủ số tiền vay.

Việc ngân hàng TMCP XD và ông Q bà D ký hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, trên cơ sở tự nguyện, nội dung thỏa thuận là phù hợp với quy định của pháp luật nên các hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ được chấp nhận.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Q bà D mới trả cho ngân hàng TMCP XD số tiền gốc 40.000.000đ, tiền lãi trong hạn 24.387.492đ, lãi quá hạn 265.408đ. Ngày 29/12/2015 ông Q bà D vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

Do đó ông Q bà D là bên có lỗi và vi phạm hợp đồng nên phải chịu hậu quả của giao dịch đã giao kết theo quy định của pháp luật. Yêu cầu của Ngân hàng TMCP XD về việc buộc ông Q bà D phải trả số tiền tạm tính đến ngày 24/7/2023 của hợp đồng tín dụng tổng số tiền là: **số tiền gốc 260.000.000đ**, **tiền lãi trong hạn 254.828.246 đ, tiền lãi quá hạn 178.872.725. Tổng 693.700.971đ** và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 25/7/2023 cho đến khi ông Q bà D phải thanh toán hết cho ngân hàng là phù hợp với thỏa thuận của các bên nên được chấp nhận.

Xét yêu cầu của ngân hàng TMCP XD về khoản lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng là có căn cứ, phù hợp với các điều khoản các bên đã ký kết và phù hợp quy định tại Điều 11 Quy chế cho vay của các Tổ chức tín dụng đối với khách hàng do Ngân hàng Nhà nước ban hành và Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 về hướng dẫn Tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận. Do đó có đủ căn cứ buộc ông Q bà D tiếp tục phải chịu lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất quy định trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng TMCP XD

Do vậy, buộc ông Q bà D, phải trả số tiền tạm tính đến ngày 24/7/2023 của hợp đồng tín dụng tổng số tiền là **số tiền gốc 260.000.000đ**, **tiền lãi trong hạn 254.828.246 đ, tiền lãi quá hạn 178.872.725. Tổng 693.700.971đ** và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 25/7/2023 cho đến khi ông Q bà D phải thanh toán hết cho ngân hàng là phù hợp với thỏa thuận của các bên.

[2.2] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn:

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, để đảm bảo cho khoản vay của ông Q bà D tại ngân hàng, vào ngày 23/9/2015, tại Văn phòng công chứng số 4, thành phố Hà Nội, Ông Đặng Đạt S, bà Phạm Thị B, ông Đặng Đạt Q, ông Đặng

Quang M và Ngân hàng TMCP XD đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 6495/2015/HĐTC, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 07, diện tích 228,5m^2 địa chỉ: Thôn PQ, xã VC, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CPCB563671, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS-HĐU 01037 do Sở Tài Nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 16/9/2015 cho hộ ông Đặng Đạt S và bà Phạm Thị B.

Việc thế chấp quyền sử dụng đất đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh Hoài Đức ngày 24/9/2015.

Xét hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên, nhận thấy: Hợp đồng thế chấp được xác lập trên ý chí tự nguyện của các bên, về hình thức, thẩm quyền công chứng, chứng thực và đăng ký thế chấp là phù hợp theo quy định tại tại tại Điều 106, Điều 130 Luật Đất đai năm 2003, Điều 342, Điều 343, Điều 344 và các Điều 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005 và hướng dẫn tại Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm. Do đó, hợp đồng thế chấp đã ký giữa các bên có hiệu lực thi hành.

Yêu cầu của TMCP XD đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền đất đã được thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm trong trường hợp ông Q bà D không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên được hoàn trả lại tạm ứng án phí đã nộp. Ông Q bà D phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 319, 342, 343, 344, 715, 716, 717, 718,719, 720, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 106, Điều 130 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Toà án.

Xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP XD đối với ông Đặng Đạt Q và bà Kiều Thị D.

2. Buộc ông Đặng Đạt Q và bà Kiều Thị D phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP XD theo Hợp đồng tín dụng số 106.0750/2015/HĐTD-CN/PGBHN ngày 23/9/2015 và Giấy nhận nợ ngày 24/9/2015 số tiền tạm tính đến ngày 24/7/2023 : **Số tiền gốc 260.000.000đ**, **tiền lãi trong hạn 254.828.246 đ, tiền lãi quá hạn 178.872.725. Tổng 693.700.971đ**

Kể từ ngày 25/7/2023, ông Q bà D phải tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 106.0750/2015/HĐTD-CN/PGBHN ngày 23/9/2015 và Giấy nhận nợ ngày 24/9/2015 đã ký cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng.

3. Trường hợp ông Q bà D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ nêu trên và lãi phát sinh thì ngân hàng TMCP XD có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật là Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 07, diện tích 228,5m^2 địa chỉ: Thôn PQ, xã VC, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CPCB563671, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS-HĐU 01037 do Sở Tài Nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 16/9/2015 cho hộ ông Đặng Đạt S và bà Phạm Thị B.

Trường hợp khi kê biên phát mại tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ thì ông Q bà D vẫn phải trả nợ cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản vay.

Trong 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 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 các Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Về án phí:

Ông Đặng Đạt Q và bà Kiều Thị D phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 31.748.000đồng (*Ba mươi mốt triệu bảy trăm bốn mươi tám nghìn đồng*).

Trả lại Ngân hàng số tiền 15.500.000 đồng *(Mười lăm triệu năm trăm nghìn đồng)* là tiền tạm ứng án phí ngân hàng TMCP XD đã nộp theo biên lai thu tiền số 0016492 ngày 15/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

5. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Đoan

Nơi nhận:
- TAND TP. Hà Nội;
- VKSND huyện Hoài Đức;
- Chi cục THADS huyện Hoài Đức;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.