

Bản án số: **02/2020/KDTM-ST**

Ngày: 14/8/2020

(V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng và
xử lý tài sản thế chấp)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ THÁI HOÀ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Sơn

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đậu Đức Đông

2. Ông Nguyễn Thanh Tùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Thị Hà

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Thái Hòa, tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Thái Hòa, tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 11/2020/TLST- KDTM ngày 20 tháng 3 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02 /2020/QĐXXST - KDTM ngày 19 tháng 6 năm 2020 và quyết định hoãn phiên tòa số: 03 /2020/QĐXXST - KDTM ngày 17 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ (Viết tắt Ngân hàng B).

Địa chỉ: Tháp B, số xx Hàng V, quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

Người được ủy quyền: Ông Đặng Văn T - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh B PQ (theo quyết định ủy quyền tham gia tố tụng, phá sản và thi hành án dân sự số 804/QĐ-BIDV ngày 22/8/2019).

Người được ủy quyền lại: Bà Cao Thị T. Có mặt.

Chức vụ: Phó phòng khách hàng cá nhân.

(Theo Quyết định ủy quyền số 138/QĐ-BIDV.PQ ngày 25/02/2020)

Bị đơn: Ông Thân Minh H, sinh năm 1978. Vắng mặt

Bà Nguyễn Thị Thành T, sinh năm 1979. Có mặt

Đều ĐKKHKT tại: Khối K, phường H, thị xã Thái Hòa, Nghệ An.

Chỗ ở hiện nay: Khối T, phường Q, thị xã Thái Hòa, tỉnh Nghệ An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Đậu Thị N, sinh năm 1935.

Nơi ĐKKHKT và chỗ ở hiện nay: Khối C, phường Q, thị xã Thái Hòa, tỉnh Nghệ

An.

Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 25 tháng 02 năm 2020 của nguyên đơn Ngân hàng Đ và quá trình hòa giải, xét xử tại Tòa án người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn bà Cao Thị T trình bày:

- Ông Thân Minh H - bà Nguyễn Thị Thành T có ký hợp đồng tín dụng số 01/2017/815686/HĐTD ngày 06/07/2017 và Hợp đồng tín dụng số: 01/2017/815686/HĐTD ngày 06/10/2017 với Ngân hàng TMCP Đ vay vốn để kinh doanh. Nay đã quá hạn trả nợ nhưng ông H, bà T vẫn chưa trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông H và bà T phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và số tiền lãi, phí phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng. Cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 01/2017/815686/HĐTD ngày 06/07/2017 giữa Ngân hàng TMCP Đ với ông Thân Minh H - Bà Nguyễn Thị Thành T ; Ngân hàng TMCP Đ đã cho ông Thân Minh H - Bà Nguyễn Thị Thành T vay số tiền 1.250.000.000VNĐ (Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng) để sử dụng vào mục đích bổ sung vốn lưu động kinh doanh vật liệu xây dựng. Ông H, bà T đã trả được 738.100.000 đồng, trong đó: tiền gốc đã trả là 696.000.000 đồng, tiền lãi đã trả là 42.100.000 đồng, khoản vay đã quá hạn thanh toán toàn phần từ ngày 06/06/2018 đến nay. Dư nợ tính đến ngày xét xử (ngày 14/08/2020) là 765.430.548 đồng (trong đó: số tiền gốc là: 554.000.000 đồng, số tiền lãi là 211.430.548 đồng; trong đó lãi trong hạn là 29.287.671 đồng, lãi quá hạn là: 182.142.877 đồng).

Hợp đồng tín dụng số 01/2017/815686/HĐTD ngày 06/10/2017 giữa Ngân hàng TMCP Đ với Ông Thân Minh H - Bà Nguyễn Thị Thành T ; Ngân hàng TMCP Đ tiến hành cho ông H , bà T vay để sử dụng vào mục đích bổ sung vốn lưu động kinh doanh dịch vụ ăn uống với số tiền vay 1.100.000.000 đồng .Số tiền đã trả là 605.567.428 đồng, trong đó: tiền gốc đã trả là 580.000.000 đồng, tiền lãi đã trả là 25.567.428 đồng, khoản vay đã quá hạn thanh toán toàn phần từ ngày 06/09/2018 đến nay. Dư nợ tính đến ngày xét xử vụ án (ngày 14/08/2020) là 804.609.010 đồng (trong đó: số tiền gốc là: 520.000.000 đồng, số tiền lãi là 284.609.010 đồng; trong đó lãi trong hạn là 67.887.367 đồng, lãi quá hạn là: 216.721.643 đồng).

Như vậy tổng dư nợ tại cả hai hợp đồng tín dụng nêu trên còn lại là 1.570.039.558 đồng. (Hợp đồng số 01/2017/815686/HĐTD ngày 06/07/2017 bao gồm cả gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn là 765.430.548 đồng; Hợp đồng tín dụng số

01/2017/815686/HĐTD ngày 06/10/2017 bao gồm cả gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn là 804.609.010 đồng).

Để được vay vốn ông Thân Minh H - Bà Nguyễn Thị Thành T đã thế chấp 03 tài sản để đảm bảo khoản vay gồm:

* Hợp đồng bảo đảm số 01/2015/815686/HĐBĐ 17 tháng 06 năm 2015 đối với 02 thửa đất là:

- Thửa đất thứ nhất: Thửa đất số: 351; Tờ bản đồ số: 15; Diện tích: 74,5 m² (Bằng chữ: Bảy mươi tư phẩy năm mét vuông) đất đã được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: BT 4256 xx, do UBND Tx Thái Hoà cấp ngày 10/12/2014, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: CH 01122/CĐ cấp cho ông Thân Minh H - bà Nguyễn Thị Thành T, Địa chỉ thửa đất: Khối K - Phường H, Tx Thái Hòa - Nghệ An. Tài sản gắn liền với đất là:

Một ki ốt bán hàng mái lợp tôn, tường xây gạch, nền láng xi măng, diện tích 69.3 m². Xây dựng năm 2010. *(Tài sản này đã được xử lý ngân hàng không yêu cầu tòa giải quyết).*

-Thửa đất thứ hai: Thửa đất số: 330 Tờ bản đồ số: 06. Diện tích: 136.2 m² (Bằng chữ: Một trăm ba sáu phẩy hai mét vuông) đất đã được chứng nhận Quyền sử dụng đất số: BT 4250xx, do UBND thị xã Thái Hoà cấp ngày 10/12/2014, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: CH 00558/CĐ mang tên ông Thân Minh H - bà Nguyễn Thị Thành T; Địa chỉ thửa đất: Khối Q - Phường H - Tx Thái Hòa - Nghệ An.

Tài sản gắn liền với đất là: Một nhà mái bằng, 03 phòng, vệ sinh khép kín, tường gạch, nền lát gạch men, cửa gỗ, diện tích xây dựng 100 m².

*Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 01/2017/10321384/HĐBĐ ngày 06 tháng 10 năm 2017 đối với quyền sử dụng đất thửa đất số: 16993.10.386 (44). Tờ bản đồ số: 10 (Tỷ lệ: 1/2.000); Diện tích: 248.0 m² (Hai trăm bốn mươi tám mét vuông). Đất đã được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 4212 xx, do UBND Huyện Nghĩa Đàn cấp ngày 15/08/2007, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: H 002 xx mang tên hộ bà Đậu Thị N, đã có văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 05/10/2017 chuyển quyền thừa kế cho Bà Đậu Thị N.

- Tài sản gắn liền với đất: gồm 01 ngôi nhà cấp 4, 02 gác: Tầng 01, gồm 01 phòng khách, 01 phòng ngủ, 01 phòng ăn và bếp, nhà vệ sinh khép kín, nền lát gạch hoa liên doanh, trần nhựa, diện tích 65m², tầng 02 gồm 02 phòng ngủ, diện tích 40m², xây dựng năm 1997, cải tạo năm 2007.

Địa chỉ thửa đất và tài sản trên đất: Xóm T, xã N, Huyện Nghĩa Đàn, Tỉnh Nghệ

An. (Nay là khôi T , Phường Q , Tx Thái Hòa, Tỉnh Nghệ An).

Nay Ngân hàng đề nghị Toà án nhân dân Thị xã Thái Hòa:

- Buộc ông H , bà T phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tính đến ngày 14/08/2020 là: 1.570.039.558 đồng (**Một tỷ, năm trăm bảy mươi triệu, không trăm ba mươi chín ngàn, năm trăm, năm mươi tám đồng**) bao gồm cả gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và số tiền lãi, phí phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng kể từ thời điểm đã chốt số liệu nêu trên đến khi ông H , bà T hoàn tất nghĩa vụ trả nợ hoặc thi hành án xong. Trường hợp ông H - bà T không thanh toán được toàn bộ khoản nợ tại Ngân hàng TMCP Đ thì đề nghị Toà án giải quyết xử lý các tài sản thế chấp còn lại là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: BT 4250xx và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 4212xx để thu hồi nợ theo luật định.

Sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông H , bà T phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng Đ đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Đề nghị Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét tại chỗ theo quy định của pháp luật và buộc bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ mà ngân hàng đã nộp tạm ứng là 4.000.000đ (bốn triệu đồng).

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Thành T trình bày: Ông H và bà có ký kết 02 hợp đồng tín dụng vay vốn để kinh doanh với Ngân hàng số tiền cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 01/2017/815686/HĐTD ngày 06/07/2017, ông bà vay số tiền 1.250.000.000 VNĐ để sử dụng vào mục đích bổ sung vốn lưu động kinh doanh Vật liệu xây dựng. Ông, bà đã trả là 738.100.000 đồng, trong đó: tiền gốc đã trả là 696.000.000 đồng, tiền lãi đã trả là 42.100.000 đồng.

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 01/2017/815686/HĐTD ngày 06/10/2017, ông H và bà vay để sử dụng vào mục đích bổ sung vốn lưu động kinh doanh dịch vụ ăn uống với số tiền vay 1.100.000.000 đồng. Số tiền đã trả là 605.567.428 đồng, trong đó: tiền gốc đã trả là 580.000.000 đồng, tiền lãi đã trả là 25.567.428 đồng.

Tổng dư nợ tại cả hai hợp đồng tín dụng nêu trên tính đến ngày xét xử còn lại là 1.570.039.558 đồng. (Trong đó: 01/2017/815686/HĐTD ngày 06/07/2017 bao gồm cả gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn là 765.430.548 đồng; Hợp đồng tín dụng số 01/2017/815686/HĐTD ngày 06/10/2017 bao gồm cả gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn là 804.609.010 đồng) đúng như ngân hàng trình bày.

Nay Ngân hàng yêu cầu ông, bà phải thanh toán toàn bộ số tiền trên thì bà T cũng đồng ý trả nợ cho Ngân hàng Đ.

Trường hợp ông H và bà không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ được các khoản nợ tại Ngân hàng TMCP Đ thì bà đồng ý để Ngân hàng yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng gồm:

*Thửa đất số: 330Tờ bản đồ số: 06. Diện tích: 136.2 m² (Một trăm ba sáu phẩy hai mét vuông). Đất đã được UBND thị xã Thái Hòa cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: BT 4250 xx ngày 10/12/2014, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: CH 00558/CD mang tên ông Thân Minh H - bà Nguyễn Thị Thành T.

Tài sản gắn liền với đất là: Một nhà mái bằng, 03 phòng, vệ sinh khép kín, tường gạch, nền lát gạch men, cửa gỗ, diện tích xây dựng 100 m².

Địa chỉ thửa đất và tài sản trên đất: Khối Q - Phường H - thị xã Thái Hòa - Nghệ An

* Thửa đất số: 16993.10.386 (44). Tờ bản đồ số: 10 (Tỷ lệ: 1/2.000);Diện tích: 248.0 m² (Hai trăm bốn mươi tám mét vuông). Đất đã được UBND Huyện Nghĩa Đàn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 4212 xx ngày 15/08/2007, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: H 00292 mang tên hộ bà Đậu Thị N, đã có văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 05/10/2017 chuyển quyền thừa kế cho bà Đậu Thị N. Tài sản gắn liền với đất: gồm 01 ngôi nhà cấp 4, 02 gác. Tầng 01, gồm 01 phòng khách, 01 phòng ngủ, 01 phòng ăn và bếp, nhà vệ sinh khép kín, nền lát gạch hoa liên doanh, trần nhựa, diện tích 65m², tầng 02 gồm 02 phòng ngủ, diện tích 40m², xây dựng năm 1997, cải tạo năm 2007.

- Địa chỉ thửa đất và tài sản trên đất: Xóm T , Xã N , Huyện Nghĩa Đàn, Tỉnh Nghệ An. (Nay là Khối T , Phường Q , thị xã Thái Hòa, Tỉnh Nghệ An).

Sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bà T đồng ý tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

Bà T cũng chấp nhận chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp số tiền 4.000.000đồng và tiền án phí theo quy định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đậu Thị N vắng mặt tại phiên tòa. Trong quá trình giải quyết vụ án bà N trình bày:

Ngày 06/10/2017, tại văn phòng công chứng Thái Hòa bà có ký Hợp đồng thế chấp bất động sản của bà hợp đồng số 01/2017/10321384/HĐBĐ và làm đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất với Ngân hàng TMCP Đ để bảo đảm khoản tiền vay Ngân hàng cho vợ chồng con bà là Thân Minh H và Nguyễn Thị Thành T.

Nay con bà là Thân Minh H và Nguyễn Thị Thành T không trả được khoản tiền vay cho Ngân hàng TMCP Đ thì bà đồng ý để cho Ngân hàng TMCP Đ xử lý bán toàn bộ tài sản mà bà đã thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản có trên đất để trả nợ cho Ngân hàng.

Cụ thể Ngân hàng TMCP Đ được quyền xử lý tài sản của bà đã thế chấp là thửa đất số 16993.10.386(44) tờ bản đồ số 10, diện tích: 248m². Đất đã được UBND huyện Nghĩa Đàn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 4212xx, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 00292 mang tên hộ bà Đậu Thị N, ngày 05/10/2017 đã có văn bản phân chia di sản thừa kế cho bà Đậu Thị N.

Tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà cấp 4, 02 gác; Tầng 1 gồm: 01 phòng khách, 01 phòng ngủ, 01 phòng ăn và bếp, nhà vệ sinh khép kín, nền lát gạch hoa liên doanh, trần nhựa, diện tích 65m²; tầng 02 gồm: 02 phòng ngủ, diện tích 40m², xây dựng năm 1997, cải tạo năm 2007.

Địa chỉ: Xóm T, xã N, huyện Nghĩa Đàn, tỉnh Nghệ An (Nay là Khối T, phường Q, thị xã Thái Hòa, tỉnh Nghệ An).

Ý kiến của đại diện viện kiểm sát:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Thái Hòa, tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký: Từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Việc thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, tổng đạt các văn bản tố tụng đầy đủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Đúng thành phần, đúng quy định từ khi mở phiên tòa cho đến khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 30, 35, 39, 147 BLTTDS;

Căn cứ Điều 299, 317, 318, 323, 357, 466, 468 BLDS;

Căn cứ Khoản 3 Điều 4 Luật thương mại 2005;

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

Căn cứ Nghị quyết 01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu; nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

- Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ về việc yêu cầu ông Thân Minh H, bà Nguyễn Thị Thành T phải thanh toán toàn bộ các khoản tiền còn lại chưa thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ bao gồm: nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng số 01/2017/815686/HĐTD ngày 06/07/2017 và Hợp đồng tín dụng số 01/2017/815686/HĐTD ngày 06/10/2017 như yêu cầu của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa.

- Về tài sản bảo đảm:

Trong trường hợp ông Thân Minh H , bà Nguyễn Thị Thành T không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng B có quyền xử lí các tài sản thế chấp sau đây để thu hồi nợ:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 330, tờ bản đồ số 06, thuộc khối Q , phường H , thị xã Thái Hòa, diện tích đất 136,2m² theo GCNQSDĐ số BT 4250xx do UBND thị xã Thái Hòa cấp cho ông Thân Minh H , bà Nguyễn Thị Thành T ngày 10/12/2014 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/815686/HĐBĐ ngày 17/06/2015.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 16993.10.386 (44), tờ bản đồ số 10, thuộc khối T , phường Q, thị xã Thái Hòa, diện tích đất 248m² theo GCNQSDĐ số AI 4212xx do UBND huyện Nghĩa Đàn cấp cho hộ gia đình bà Đậu Thị N ngày 15/08/2007 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản của bên thứ ba số 01/2017/10321384/HĐBĐ ngày 06/10/2017.

- Về án phí: Áp dụng quy định tại Điều 147,157 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH14 về án phí, lệ phí tòa án, buộc ông Thân Minh H, bà Nguyễn Thị Thành T chịu án phí, chi phí thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Tòa án nhân dân thị xã Thái Hòa nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán hợp đồng tín dụng, xử lý tài sản thế chấp của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều trú quán tại thị xã Thái Hòa, tỉnh Nghệ An, đây là quan hệ tranh chấp kinh doanh thương mại và bị đơn có địa chỉ cư trú tại thị xã Thái Hòa. Căn cứ điều 30, 35, 39 - BLTTDS vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Thái Hòa - Tỉnh Nghệ an. Quá trình thụ lý giải quyết vụ án Toà án đã nhiều lần tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn ông Thân Minh H nhưng ông H không có mặt, do vậy theo quy định tại điều 227 - BLTTDS Toà án mở phiên tòa xét xử vụ án công khai vắng mặt ông H là đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu thanh toán nợ của ngân hàng thì thấy rằng: Vào ngày 06/07/2017 ông Thân Minh H - bà Nguyễn Thị Thành T có ký hợp đồng tín dụng số 01/2017/815686/HĐTD vay của Ngân hàng TMCP Đ số tiền 1.250.000.000 đồng và ngày 06/10/2017 ký hợp đồng tín dụng số 01/2017/815686/HĐTD vay của Ngân hàng TMCP Đ số tiền 1.100.000.000 đồng để kinh doanh. Tổng cộng số tiền vay của hai hợp đồng là 2.350.000.000 đồng, thời hạn vay của cả 02 hợp đồng là 11 tháng, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất vay trong hạn là ½ kỳ hạn đầu áp dụng lãi suất 8,5 %/ năm và ½ kỳ hạn sau áp dụng mức lãi suất thông thường, lãi suất nợ quá

hạn bằng 150 % lãi suất trong hạn. Tuy nhiên đã quá hạn nhiều năm nhưng ông H và bà T chỉ mới thanh toán được đối với hợp đồng số 01/2017/815686/HĐTD ngày 06/07/2017 là 738.100.000 đồng, gồm tiền gốc là 696.000.000 đồng, tiền lãi là 42.100.000 đồng, khoản vay đã quá hạn thanh toán toàn phần từ ngày 06/06/2018 đến nay. Tính đến ngày xét xử hôm nay 14/08/2020 Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu ông H và bà T phải trả số tiền còn nợ đối với hợp đồng này là 765.430.548 đồng. Gồm tiền gốc là 554.000.000 đồng, tiền lãi là 211.430.548 đồng; trong đó lãi trong hạn là 29.287.671 đồng, lãi quá hạn là 182.142.877 đồng.

Đối với hợp đồng tín dụng số 01/2017/815686/HĐTD ngày 06/10/2017 ông H và bà T chỉ mới thanh toán được 605.567.428 đồng, gồm tiền gốc là 580.000.000 đồng, tiền lãi là 25.567.428 đồng, khoản vay đã quá hạn thanh toán toàn phần từ ngày 06/09/2018 đến nay. Tính đến ngày xét xử hôm nay 14/08/2020 Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu ông H và bà T phải trả số tiền còn nợ đối với hợp đồng này là 804.609.010 đồng. Gồm số tiền gốc là 520.000.000 đồng, số tiền lãi là 284.609.010 đồng; trong đó lãi trong hạn là 67.887.367 đồng, lãi quá hạn là: 216.721.643 đồng. Tổng cộng Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu ông H và bà T phải trả cho Ngân hàng cả gốc và lãi suất của hai hợp đồng tín dụng số tiền tính đến ngày 14/08/2020 là 1.570.039.558 đồng (**Một tỷ năm trăm bảy mươi triệu, không trăm ba mươi chín ngàn, năm trăm năm mươi tám đồng**). Xét thấy Hợp đồng tín dụng số 01/2017/815686/HĐTD ngày 06/07/2017 và hợp đồng tín dụng số 01/2017/815686/HĐTD ngày 06/10/2017 được ký kết đúng quy định của pháp luật. Cả hai hợp đồng đều đã quá hạn thanh toán nhiều năm nhưng ông H và bà T chỉ mới trả được một phần tiền gốc cũng như lãi suất, nên nay Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu ông H và bà T phải tiếp tục trả nợ là đúng quy định. Đồng thời thấy rằng số tiền gốc còn lại mà ông H và bà T phải trả cũng như tiền lãi suất trong hạn và quá hạn Ngân hàng đã tính toán và yêu cầu ông H, bà T phải thanh toán là đúng về thời gian chậm trả cũng như lãi suất mà hai bên đã thoả thuận trong hai hợp đồng tín dụng và cũng đúng với quy định của pháp luật. Hơn nữa quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay bà T thừa nhận vợ chồng bà có vay của Ngân hàng bằng hai hợp đồng tín dụng với tổng số tiền gốc là 2.350.000.000 đồng. Từ khi vay đến nay đã trả được một phần tiền gốc và tiền lãi suất. Nay Ngân hàng yêu cầu vợ chồng bà phải tiếp tục thanh toán trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền gốc và tiền lãi suất trong hai hợp đồng tín dụng trên tính đến ngày 14/08/2020 với số tiền là 1.570.039.558 đồng thì bà cũng đồng ý trả toàn bộ số tiền này cho Ngân hàng. Do đó cần buộc ông H và bà T phải thanh toán trả nợ cho Ngân hàng B tổng số tiền cả tiền gốc và tiền lãi suất

tính đến ngày 14/08/2020 với số tiền là 1.570.039.558 đồng như yêu cầu của Ngân hàng là phù hợp.

[3] Đối với việc Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nếu ông Thân Minh H và bà Nguyễn Thị Thành T không trả được nợ thì thấy rằng. Để được vay số tiền 2.350.000.000 đồng bằng hai hợp đồng tín dụng số 01/2017/815686/HĐTD ngày 06/07/2017 và hợp đồng tín dụng số 01/2017/815686/HĐTD ngày 06/10/2017 thì ông H và bà T đã dùng tài sản của mình và của người thứ ba để thế chấp theo các hợp đồng thế chấp gồm:

* Hợp đồng bảo đảm số 01/2015/815686/HĐBĐ 17 tháng 06 năm 2015 đối với 02 thửa đất là:

- Thửa đất thứ nhất: Thửa đất số: 351; Tờ bản đồ số: 15; Diện tích: 74,5 m² (Bằng chữ: Bảy mươi tư phẩy năm mét vuông) đất đã được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: BT 4256xx, do UBND Tx Thái Hoà cấp ngày 10/12/2014, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: CH 01122/CĐ cấp cho ông Thân Minh H - bà Nguyễn Thị Thành T, Địa chỉ thửa đất: Khối K - Phường H, Tx Thái Hòa - Nghệ An. Tài sản gắn liền với đất là:

Một ki ốt bán hàng mái lợp tôn, tường xây gạch, nền láng xi măng, diện tích 69.3 m². Xây dựng năm 2010. Tài sản này đã được xử lý để trả nợ, ngân hàng không yêu cầu tòa giải quyết nên miễn xét.

- Thửa đất thứ hai: Thửa đất số: 330 Tờ bản đồ số: 06. Diện tích: 136.2 m² (Bằng chữ: Một trăm ba sáu phẩy hai mét vuông) đất đã được chứng nhận Quyền sử dụng đất số: BT 425068, do UBND thị xã Thái Hoà cấp ngày 10/12/2014, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: CH 00558/CĐ mang tên ông Thân Minh H - bà Nguyễn Thị Thành T; Địa chỉ thửa đất: Khối Q - Phường H - Tx Thái Hòa - Nghệ An.

Tài sản gắn liền với đất là: Một nhà mái bằng, 03 phòng, vệ sinh khép kín, tường gạch, nền lát gạch men, cửa gỗ, diện tích xây dựng 100 m².

*Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 01/2017/10321384/HĐBĐ ngày 06 tháng 10 năm 2017 đối với quyền sử dụng đất thửa đất số: 16993.10.386 (44). Tờ bản đồ số: 10 (Tỷ lệ: 1/2.000); Diện tích: 248.0 m² (Hai trăm bốn mươi tám mét vuông). Đất đã được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 4212xx, do UBND Huyện Nghĩa Đàn cấp ngày 15/08/2007, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: H 00292 mang tên hộ bà Đậu Thị N, đã có văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 05/10/2017 chuyển quyền thừa kế cho Bà Đậu Thị N.

- Tài sản gắn liền với đất: gồm 01 ngôi nhà cấp 4, 02 gác: Tầng 01, gồm 01 phòng khách, 01 phòng ngủ, 01 phòng ăn và bếp, nhà vệ sinh khép kín, nền lát gạch

hoa liên doanh, trần nhựa, diện tích 65m², tầng 02 gồm 02 phòng ngủ, diện tích 40m², xây dựng năm 1997, cải tạo năm 2007.

Địa chỉ thửa đất và tài sản trên đất: Xóm T , xã N, Huyện Nghĩa Đàn, Tỉnh Nghệ An. (Nay là khối T, Phường Q, Tx Thái Hòa, Tỉnh Nghệ An). Xét thấy cả 02 hợp đồng thế chấp đất đai và tài sản trên đất được các bên ký kết với nhau đảm bảo đúng quy định của pháp luật, có công chứng, chứng thực, có đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền, không có vi phạm gì về hình thức và nội dung nên các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có hiệu lực pháp luật. Đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án bà T và bà N cũng thoả thuận thống nhất nếu bà T và ông H không thanh toán được nợ cho Ngân hàng B thì bà T và bà N đồng ý để các cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng. Do vậy nếu ông H và bà T không trả được số tiền đang nợ của Ngân hàng thì phải xử lý các tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng là đúng quy định của pháp luật.

Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Về chi phí thẩm định tại chỗ: Cần buộc bà T và ông H phải trả cho Ngân hàng B chi phí thẩm định tại chỗ số tiền là 4.000.000đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 30, 35, 39 - BLTTDS năm 2015; Các điều 320, 323, 463, 466, 468 - BLDS năm 2015; Các điều 91, 95 - Luật các tổ chức tín dụng xử:

1 - Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ (Ngân hàng B). Buộc ông Thân Minh H và bà Nguyễn Thị Thành T phải thanh toán trả nợ cho ngân hàng TMCP Đ đối với hợp đồng số 01/2017/815686/HĐTD ngày 06/07/2017 số tiền là 765.430.548 đồng, trong đó nợ gốc là 554.000.000 đồng, tiền lãi suất là 211.430.548 đồng. Đối với hợp đồng tín dụng số 01/2017/815686/HĐTD ngày 06/10/2017 số tiền là 804.609.010 đồng trong đó tiền gốc là 520.000.000đồng, số tiền lãi suất là 284.609.010 đồng. Tổng cộng ông Thân Minh H và bà Nguyễn Thị Thành T phải thanh toán trả nợ cho ngân hàng TMCP Đ số tiền là 1.570.039.558 đồng (**Một tỷ năm trăm bảy mươi triệu, không trăm ba mươi chín ngàn, năm trăm năm mươi tám đồng**).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm nếu không trả hết nợ thì ông Thân Minh H và bà Nguyễn Thị Thành T 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 thoả thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thoả thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng

cho vay cũng phải được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

2 - Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp ông Thân Minh H và bà Nguyễn Thị Thành T không trả đủ khoản nợ nói trên, không có khả năng thanh toán nợ trong quá trình thi hành án thì bị xử lý bán tài sản thế chấp gồm: Thửa đất số: 330 Tờ bản đồ số: 06. Diện tích: 136.2 m² (Bằng chữ: Một trăm ba sáu phẩy hai mét vuông) đất đã được chứng nhận Quyền sử dụng đất số: BT 4250xx, do UBND thị xã Thái Hoà cấp ngày 10/12/2014, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: CH 00558/CD mang tên ông Thân Minh H - bà Nguyễn Thị Thành T; Địa chỉ thửa đất là Khối Q - Phường H - Tx Thái Hòa - Nghệ An, tài sản gắn liền với đất là một nhà mái bằng, 03 phòng, vệ sinh khép kín, tường gạch, nền lát gạch men, cửa gỗ, diện tích xây dựng 100 m², theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2015/815686/HĐBĐ ngày 17 tháng 06 năm 2015 và thửa đất số: 16993.10.386 (44). Tờ bản đồ số: 10 (Tỷ lệ: 1/2.000); Diện tích: 248.0 m² (Hai trăm bốn mươi tám mét vuông). Đất đã được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 4212xx, do UBND Huyện Nghĩa Đàn cấp ngày 15/08/2007, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: H 00292 mang tên hộ bà Đậu Thị N, đã có văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 05/10/2017 chuyển quyền thừa kế cho Bà Đậu Thị N. Tài sản gắn liền với đất: gồm 01 ngôi nhà cấp 4, 02 gác: Tầng 01, gồm 01 phòng khách, 01 phòng ngủ, 01 phòng ăn và bếp, nhà vệ sinh khép kín, nền lát gạch hoa liên doanh, trần nhựa, diện tích 65m², tầng 02 gồm 02 phòng ngủ, diện tích 40m², xây dựng năm 1997, cải tạo năm 2007. Địa chỉ thửa đất và tài sản trên đất là xóm T, xã N, Huyện Nghĩa Đàn, Tỉnh Nghệ An (Nay là khối T, Phường Q, Tx Thái Hòa, Tỉnh Nghệ An) theo hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 01/2017/10321384/HĐBĐ ngày 06 tháng 10 năm 2017 để thanh toán nợ cho Ngân hàng B.

3- Về án phí: Áp dụng điều 147 - BLTTDS, Nghị quyết 362/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí, lệ phí tòa án. Buộc ông Thân Minh H - bà Nguyễn Thị Thành T phải chịu 59.101.186 đồng (Năm mươi chín triệu, một trăm linh một nghìn, một trăm tám mươi sáu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ 28.440.299 đồng (Hai mươi tám triệu, bốn trăm bốn mươi nghìn, hai trăm chín mươi chín đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001359 ngày 20 tháng 3 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự Thị xã Thái Hòa.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Áp dụng điều 157 BLTTDS. Buộc ông Thân Minh H và bà Nguyễn Thị Thành T phải trả cho Ngân hàng B 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Đại diện nguyên đơn Ngân hàng B, bị đơn bà Nguyễn Thị Thành T có mặt được

quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ an trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Vắng mặt bị đơn ông Thân Minh H , người có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đậu Thị N được quyền kháng cáo lên tòa án nhân dân tỉnh Nghệ an trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân TX Thái Hòa;
- TAND tỉnh Nghệ An;
- Chi cục THADS TX Thái Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Đình Sơn

