

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN A  
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh P**

Bản án số: 18/2020/DS-ST  
Ngày 29-9-2020  
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN A, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Nhạn

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Bùi Thu Lan;
2. Bà Trần Thị Thanh.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lương Đ Bùi - Thư ký Toà án nhân dân huyện A, thành phố H Phòng.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện A, thành phố H Phòng tham gia phiên tòa:** Bà Trương Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện A, thành phố H Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 41/2020/TLST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2020 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 757/2020/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 797/2020/QĐST-DS ngày 17 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* B (viết tắt là B); địa chỉ: Số 109 Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Dương Công M - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị B.

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Hoàng Văn P - Chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch A (theo giấy uỷ quyền số 838/2020/QĐ BHP ngày 11 tháng 6 năm 2020 của B); có mặt tại phiên tòa.

2. *Bị đơn*: Anh Trần Văn Đ và vợ là chị Nguyễn Thị H, đều trú tại: Thôn Q, xã Q, huyện A, thành phố H Phòng.

*Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị H* là anh Trần Văn Đ trú tại: Thôn Q, xã Q, huyện A, thành phố H Phòng (theo giấy ủy quyền ngày 16 tháng 7 năm 2020 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Q); vắng mặt tại phiên tòa.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Trần Văn H và bà Lê Thị C; đều trú tại: Thôn Q, xã Q, huyện A, thành phố H Phòng; đều vắng mặt tại phiên tòa.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và các bản tự khai tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của B trình bày: B và anh Trần Văn Đ, vợ là chị Nguyễn Thị H ký kết hợp đồng tín dụng số HĐTD68A201858 ngày 10 tháng 12 năm 2018 với nội dung: B cho anh Đ, chị H vay số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) theo giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 68A2 01858/01 ngày 11 tháng 12 năm 2018; thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày 12 tháng 12 năm 2018 đến ngày 11 tháng 12 năm 2028, lãi suất cho vay kỳ đầu: 8,5%/năm, lãi suất quá hạn gốc: 150% lãi suất cho vay tại thời điểm xử lý chuyển nợ quá hạn đối với toàn bộ dư nợ gốc quá hạn, lãi suất phạt quá hạn: 10%/năm; mục đích vay thanh toán tiền xây nhà ở; phương thức cho vay: Cho vay từng phần; kỳ hạn trả nợ gốc: Trả gốc trong 120 tháng, 119 tháng đầu trả vào ngày 25 hàng tháng, mỗi tháng trả 2.500.000 đồng, tháng cuối trả khi đến hạn 2.500.000 đồng. Kỳ trả lãi đầu tiên tháng 01 năm 2019, ngày trả nợ cuối cùng ngày 11 tháng 12 năm 2028.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Quyền sử dụng đất 216,5m<sup>2</sup> và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 44.2, tờ bản đồ số 194-A-4, địa chỉ thửa đất thôn Q, xã Q, huyện A, thành phố H Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 759757, vào sổ cấp giấy GCN: CH0412/AL do ủy ban nhân dân huyện A, thành phố H Phòng cấp ngày 30 tháng 10 năm 2018 cho chủ sử dụng đất là anh Trần Văn Đ, vợ là chị Nguyễn Thị H. Tài sản bảo đảm này đã được các bên ký kết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 25/2018/HĐTC/CNHaiphong/PGDAnLao; số công chứng 3966.PNT/18.TCTS; quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10 tháng 12 năm 2018 tại Văn phòng Công chứng Thụy Khuê, thành phố H Phòng và đã được Đ ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

B đã giải ngân cho anh Đ, chị H nhận đủ số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng). Anh Đ, chị H đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ

cho B được số tiền là 51.011.427đ (năm mươi một triệu không trăm mười một nghìn bốn trăm hai mươi bảy đồng); trong đó trả nợ gốc là 27.500.024đ (hai mươi

bảy triệu năm trăm nghìn không trăm hai mươi bốn đồng) và trả lãi là 23.511.427đ (hai mươi ba triệu năm trăm mười một nghìn bốn trăm hai mươi bảy đồng). Quá trình thực hiện nghĩa vụ trả nợ anh Đ, chị H đã vi phạm cam kết đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, B nhiều lần đôn đốc và làm việc với anh Đ, chị H nhưng anh chị không tiếp tục trả nợ nên khoản vay theo đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 68A201858/01 ngày 11 tháng 12 năm 2018 đã bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 25 tháng 12 năm 2019. Tính đến hết ngày 30 tháng 6 năm 2020 anh Đ, chị H còn nợ B là 293.216.442đ (hai trăm chín mươi ba triệu hai trăm mười sáu nghìn bốn trăm bốn mươi hai đồng); trong đó nợ gốc là 272.499.988đ (hai trăm bảy mươi hai triệu bốn trăm chín mươi chín nghìn chín trăm tám mươi tám đồng), nợ lãi trong hạn là: 19.319.381đ (mười chín triệu ba trăm mười chín nghìn ba trăm tám mươi một đồng), nợ lãi quá hạn là: 893.723đ (tám trăm chín mươi ba nghìn bảy trăm hai mươi ba đồng) và lãi phạt chậm trả là: 503.305đ (năm trăm linh ba nghìn ba trăm linh lăm đồng). Ngày 28 tháng 9 năm 2020, anh Đ trả tiếp cho B số tiền 12.000.000đ (mười hai triệu đồng) được tính vào nợ gốc. Như vậy anh Đ, chị H còn nợ B số tiền nợ gốc là 260.499.976đ (hai trăm sáu mươi triệu bốn trăm chín mươi chín nghìn chín trăm bảy mươi sáu đồng) và tiền lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Vì vậy, B khởi kiện anh Đ, chị H pH trả nợ cho B tính đến ngày xét xử ngày 29 tháng 9 năm 2020 tổng số tiền là 290.948.150đ (hai trăm chín mươi triệu chín trăm bốn mươi tám nghìn một trăm năm mươi đồng); trong đó nợ gốc là 260.499.976đ (hai trăm sáu mươi triệu bốn trăm chín mươi chín nghìn chín trăm bảy mươi sáu đồng); nợ lãi trong hạn là 27.528.553đ (hai mươi bảy triệu năm trăm hai mươi tám nghìn năm trăm lăm mươi ba đồng), nợ lãi quá hạn là 1.861.486đ (một triệu tám trăm sáu mươi một nghìn bốn trăm tám mươi sáu đồng) và lãi phạt chậm trả là 1.058.135đ (một triệu không trăm năm mươi tám nghìn một trăm ba mươi lăm đồng) của hợp đồng tín dụng đồng số HĐTD68A201858 ngày 10 tháng 12 năm 2018.

Anh Đ, chị H pH thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo quy định trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với B kể từ sau ngày xét xử cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp anh Đ chị H không thanh toán được hoặc không trả hết nợ, đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm đã thế chấp cho B, toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ thì anh Đ chị H vẫn pH có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại.

Anh Đ, chị H vay tiền của B xây căn nhà trên thửa đất số 44.2, tờ bản đồ số 194-A-4, anh chị xây một phần căn nhà sang diện tích đất của bố mẹ đẻ anh là ông Trần Văn H và bà Lê Thị C về phía trước (phía Nam) theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27 tháng 7 năm 2020 có chiều rộng là 0,98m đất, chiều dài là:

5,03m + 3,72m = 8,75m đất, tổng cộng là 4,3m<sup>2</sup> đất. Nếu anh Đ, chị H và ông H, bà C thỏa thuận với nhau thì B nhất trí, nếu không thỏa thuận được thì đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Anh Đ, chị H xây tiếp 01 nhà cấp 4, xây bằng hạn chưa đổ mái, tường chưa trát trên diện tích đất của ông H, bà C, một phần căn nhà xây sang thửa đất số 44.2, tờ bản đồ số 194-A-4 đã thế chấp cho B, có diện tích chiều dài là: 2,71m + 0,93m, chiều rộng là 0,51m, tổng cộng bằng 0,8m<sup>2</sup> đất. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của B không yêu cầu giải quyết 0,8m<sup>2</sup> đất anh Đ, chị H xây nhà sang thửa đất đã thế chấp. B đề nghị phát mại đối với diện tích đất tại thửa 44.2, tờ bản đồ số 194-A-4 theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27 tháng 7 năm 2020.

Bị đơn anh Trần Văn Đ có lời khai thể hiện: Anh và vợ là chị Nguyễn Thị H có ký hợp đồng tín dụng số HĐTD68A201858 ngày 10 tháng 12 năm 2018 vay của B số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) theo giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 68A2 01858/01 ngày 11 tháng 12 năm 2018; thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày 12 tháng 12 năm 2018 đến ngày 11 tháng 12 năm 2028; lãi suất cho vay kỳ đầu: 8,5%/năm, lãi suất quá hạn gốc: 150% lãi suất cho vay tại thời điểm xử lý chuyển nợ quá hạn đối với toàn bộ dư nợ gốc quá hạn, lãi suất phạt quá hạn: 10%/năm; mục đích vay thanh toán tiền xây nhà ở. B đã giải ngân và vợ chồng anh đã nhận đủ số tiền 300.000.000 đồng. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất 216,5m<sup>2</sup> và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 44.2, tờ bản đồ số 194-A-4, địa chỉ thửa đất thôn Q, xã Q, huyện A, thành phố H Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 759757, vào sổ cấp giấy GCN: CH0412/AL do ủy ban nhân dân huyện A, thành phố H Phòng cấp ngày 30 tháng 10 năm 2018 cho chủ sử dụng đất là anh Trần Văn Đ, vợ là chị Nguyễn Thị H. Quá trình thực hiện nghĩa vụ trả nợ những tháng đầu vợ chồng anh đã trả đúng cam kết như đã thỏa thuận với ngân hàng, khoảng từ đầu năm 2020 do ảnh hưởng dịch bệnh Covit vợ chồng anh gặp khó khăn về kinh tế nên không trả nợ cho B. Tính đến ngày 09 tháng 6 năm 2020 vợ chồng anh còn nợ B số tiền gốc là 272.499.988đ (hai trăm bảy mươi hai triệu bốn trăm chín mươi chín nghìn chín trăm tám mươi tám đồng); số tiền lãi trong hạn là 16.498.169 đồng, số tiền lãi quá hạn là 718.777 đồng và số tiền lãi phạt chậm trả là 403.790 đồng. Anh công nhận vợ chồng nợ số tiền gốc là đúng, còn phần tính lãi

của B anh đề nghị xem xét lại. Trường hợp vợ chồng anh không trả nợ cho B theo như cam kết thì B có quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất 216,5m<sup>2</sup> và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 44.2, tờ bản đồ số 194-A-4, địa chỉ thửa đất thôn Q, xã Q, huyện A, thành phố H Phòng. Việc vợ chồng anh xây một phần căn nhà sang diện tích đất của bố mẹ anh là ông H và bà C về mặt phía trước (phía Nam) có chiều rộng là 0.98m, chiều dài là 8,75m, tổng cộng là 4,3m<sup>2</sup> đất theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27 tháng 7 năm 2020 được ông H, bà C đồng ý. Mặt khác anh Đ,

chị H xây tiếp 01 nhà cấp 4 chưa trát, xây bằng hạn chưa đổ mái trên diện tích đất của ông H, bà C. Anh chị xây một phần căn nhà sang diện tích đất thửa 44.2, tờ bản đồ số 194-A-4 đã thế chấp cho B theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ có diện tích chiều dài là 3,64m, chiều rộng là 0,51m, tổng cộng bằng 0,8m<sup>2</sup> đất, anh chị không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn H và bà Lê Thị C có lời khai thể hiện: Anh Trần Văn Đ là con trai và chị Nguyễn Thị H là con dâu ông bà. Đầu năm 2020, anh Đ chị H xây dựng căn nhà trên diện tích đất 216,5m<sup>2</sup> tại thửa đất số 44.2, tờ bản đồ 194-A-4, địa chỉ thôn Q, xã Q, huyện A, H Phòng. Đất ở có nguồn gốc do vợ chồng tôi tặng cho và được Ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Đ, chị H từ tháng 10 năm 2018. Anh Đ chị H xây nhà có xây một phần căn nhà sang diện tích đất của ông bà, ông bà biết và thống nhất cho anh chị mượn diện tích đất trên xây nhà lấy hướng cụ thể: Phía trước (phía Nam) chiều rộng là 0,98m, phía Đông theo chiều dài dọc nhà là 8,75m, tổng cộng là 4,3m<sup>2</sup> đất. Việc anh Đ, chị H vay tiền của ngân hàng không trả được theo đúng cam kết, ngân hàng khởi kiện buộc anh chị trả số tiền vay còn lại, anh chị có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng. Trường hợp anh chị không trả được nợ, ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng 216,5m<sup>2</sup> đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất. Ông bà yêu cầu anh Đ, chị H trả lại diện tích 4,3m<sup>2</sup> đất cho ông bà. Đối với căn nhà anh Đ, chị H xây trên đất của ông bà, nhà xây bằng hạn chưa đổ mái, tường mộc, một phần căn nhà xây sang thửa đất số 44.2, tờ bản đồ số 194-A- 4, diện tích là 0,8m<sup>2</sup> đất, ông bà không ý kiến gì.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27 tháng 7 năm 2020 xác định: Tài sản thế chấp quyền sử dụng đất 216,5m<sup>2</sup> và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 44.2, tờ bản đồ 194-A-4, địa chỉ thôn Q, xã Q, huyện A, thành phố H Phòng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 759757, vào sổ cấp giấy GCN: CH0412/AL do ủy ban nhân dân huyện A, thành phố H Phòng cấp ngày 30 tháng 10 năm 2018 cho chủ sử dụng đất là anh Trần Văn Đ, vợ là chị Nguyễn Thị H hiện nay vẫn giữ nguyên hiện trạng, không chuyển đổi, chuyển

nhượng cho ai. Tài sản trên đất có 01 nhà xây kiểu vuông một tầng có 5 phòng, mái bằng bê tông, cốt thép, có 01 tầng hầm phía dưới, nhà xây dựng năm 2020 đang hoàn thiện được 90%, đã sơn bả, ốp lát đầy đủ, nhà chưa lắp cửa. Anh Đ chị H xây nhà trên đất thế chấp cho B đã xây một phần căn nhà sang diện tích đất của ông H bà C cụ thể: Phía trước (phía Nam) chiều rộng là 0,98m, chiều dài là 5,03m + 3,72m = 8,75m, tổng diện tích là 4,3m<sup>2</sup> đất. Anh Đ, chị H xây 01 nhà cấp 4 tường chưa trát, xây bằng hạn chưa đổ mái trên diện tích đất của ông H, bà C, căn nhà xây sang một phần diện tích đất thửa 44.2, tờ bản đồ số 194-A-4 của anh Đ,

chị H đã thế chấp cho B có diện tích cụ thể chiều dài là: 2,71m + 0,93m, chiều rộng là 0,51m, tổng cộng bằng 0,8m<sup>2</sup> đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện A, thành phố H Phòng tại phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và diễn biến tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng, đảm bảo cho các đương sự thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 147, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 463, Điều 465, Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; Thông tư số 39/2016/TT-NHNN về hoạt động cho vay của Tổ chức tín dụng ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về hoạt động cho vay của Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của B. Buộc anh Trần Văn Đ và chị Nguyễn Thị H pH trả nợ cho B số tiền cả gốc, lãi tính đến ngày 29 tháng 9 năm 2020 là 290.948.150đ (hai trăm chín mươi triệu chín trăm bốn mươi tám nghìn một trăm năm mươi đồng). Anh Đ, chị H pH tiếp tục trả lãi quá hạn phát sinh từ sau ngày xét xử cho đến khi thực hiện trả hết toàn bộ nợ vay theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Nếu anh Đ chị H không trả được nợ thì B có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp cho B H Phòng. Việc phát mại cần trả lại bằng tiền tương đương với diện tích đã lấn chiếm 4,3m<sup>2</sup> đất mà ngôi nhà của anh Đ chị H đang xây dựng cho ông H, bà C. Đối với căn nhà của ông H xây lấn sang phần diện tích thửa đất anh Đ, chị H đã thế chấp là 0,8m<sup>2</sup> đất, nguyên đơn không yêu cầu nên không xem xét giải quyết. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mại tài sản đảm bảo được dùng để khấu trừ nghĩa vụ trả nợ của anh Đ chị H đối với B. Nếu số tiền phát mại tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết

khoản nợ của anh Đ chị H tại B, anh Đ, chị H pH có nghĩa vụ trả nợ cho đến khi thanh toán hết nợ. Về án phí: Anh Đ, chị H pH chịu án phí theo quy định của pháp luật là 14.547.500 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn là B và bị đơn là anh Trần Văn Đ, vợ là chị Nguyễn Thị H nơi cư trú tại thôn Q, xã Q, huyện A, thành phố H Phòng. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện A, thành phố H Phòng.

[2] Bị đơn anh Trần Văn Đ, vợ là chị Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H và bà Lê Thị C đều vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Trên cơ sở lời khai của các đương sự, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng: Hợp đồng tín dụng số HĐTD68A201858 ngày 10 tháng 12 năm 2018 được ký kết giữa B và anh Đ, chị H đã tuân thủ đúng theo quy định tại Điều 116, Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 khi giao kết hợp đồng. Do vậy, đã làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên và các bên pH có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng B đã thực hiện đúng các thỏa thuận ký kết trong hợp đồng đã giải ngân cho anh Đ, chị H số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) theo đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 68A2 01858/01 ngày 11 tháng 12 năm 2018. Quá trình thực hiện hợp đồng anh Đ, chị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ khoản vay của hợp đồng tín dụng số HĐTD68A201858 ngày 10 tháng 12 năm 2018 bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 25 tháng 12 năm 2020. Tính đến ngày xét xử (ngày 29 tháng 9 năm 2020), anh Đ chị H còn nợ B số tiền nợ gốc của hợp đồng tín dụng số HĐTD68A201858 ngày 10 tháng 12 năm 2018 là 260.499.976đ (hai trăm sáu mươi triệu bốn trăm chín mươi chín nghìn chín trăm bảy mươi sáu đồng), nợ lãi trong hạn là 27.528.553đ (hai mươi bảy triệu năm trăm hai mươi tám nghìn năm trăm năm mươi ba đồng), nợ lãi quá hạn là 1.861.486đ (một triệu tám trăm sáu mươi một nghìn bốn trăm tám mươi sáu đồng) và lãi phạt chậm trả là 1.058.135đ (một triệu không trăm năm mươi tám nghìn một trăm ba mươi lăm đồng). Vì

vậy, B khởi kiện yêu cầu anh Đ, chị H trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết là có căn cứ được chấp nhận.

[4] Xét đây là tranh chấp hợp đồng vay tiền có kỳ hạn và có lãi. Theo quy định tại Điều 466, Điều 468, Điều 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì đối với hợp đồng vay tài sản khi đến hạn trả thì bên vay pH hoàn trả lại tài sản cho bên cho vay. B yêu cầu anh Đ, chị H pH trả số tiền gốc và lãi như trên là có căn cứ và phù hợp với pháp luật cần chấp nhận.

Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của B:

[5] Anh Đ, chị H ký kết hợp đồng tín dụng vay tiền của B và thế chấp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất  $216,5m^2$  và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 44.2, tờ bản đồ 194-A-4, địa chỉ thôn Q, xã Q, huyện A, thành phố H Phòng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 759757, vào sổ cấp giấy GCN: CH0412/AL do ủy ban nhân dân huyện A, thành phố H Phòng cấp ngày 30 tháng 10 năm 2018 cho chủ sử dụng đất là anh Trần Văn Đ, vợ là chị Nguyễn Thị H là hoàn toàn tự nguyện và thực hiện công khai, được công chứng hợp pháp và được Đ ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Anh Đ chị H không trả được nợ B đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu H nợ.

[6] Đối với căn nhà của anh Đ chị H xây dựng trên diện tích đất thế chấp cho B theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27 tháng 7 năm 2020 xác định 01 phần căn nhà phía trước (phía Nam) xây sang diện tích đất của ông H, bà C là  $4,3m^2$  (chiều rộng là 0,98m, chiều dài nhà 8,75m) và căn nhà cấp 4 anh Đ, chị H xây dựng trên diện tích đất của ông H, bà C xác định 01 phần căn nhà xây sang thửa đất số 44.2, tờ bản đồ 194-A-4 của anh Đ, chị H đã thế chấp cho B là  $0,8m^2$  đất. Việc anh Đ, chị H xây nhà sang phần đất của ông H, bà C đều biết và không có ý kiến gì. Xét thấy những tài sản này (căn nhà trên) gắn liền với đất không thể tách rời, căn nhà này được xây dựng sau khi anh Đ, chị H thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 44.2, tờ bản đồ số 194-A-4 cho B. Tại khoản 2 Điều 326 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*Trường hợp chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp quyền sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất thì khi xử lý tài sản gắn liền với đất, người nhận chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*". Đối với căn nhà anh Đ, chị H xây trên đất của ông H, bà C, anh chị xây căn nhà sang phần đất

của thửa đất số 44.2, tờ bản đồ 194-A-4 mà anh chị đã thế chấp cho B là  $0,8m^2$  đất. B không yêu cầu anh Đ, chị H trả lại diện tích đất trên. B đề nghị tòa án tuyên phát mại tài sản thế chấp quyền sử dụng đất theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27 tháng 7 năm 2020, cụ thể diện tích đất là  $216,5m^2 - 0,8m^2 = 215,7m^2$ . Do đó yêu cầu của B đề nghị phát mại tài sản thế chấp được chấp nhận là quyền sử dụng đất  $220m^2$  (trong đó diện tích đất tại thửa 44.2, tờ bản đồ số 194-A-4 là  $215,7m^2 + 4,3m^2$  đất là phần căn nhà anh Đ, chị H xây sang đất của ông H, bà C) nhưng khi phát mại tài sản pH thanh toán trả cho ông H, bà C giá trị diện tích đất  $4,3m^2$  tương đương tại thời điểm phát mại.

[7] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của B được chấp nhận nên B không pH chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại số tiền đã nộp tạm ứng án phí cho B. Bị đơn anh

Đ chị H pH chịu án phí dân sự sơ thẩm tương đương với số tiền pH trả cho B là 14.547.000đ (làm tròn số là mười bốn triệu năm trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: B nhận tự chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên Hội đồng xét xử không xem xét.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 235 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 274, Điều 275, Điều 280, Điều 303, Điều 317; khoản 2 Điều 326; Điều 429, Điều 463, Điều 465, Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của B.

Buộc anh Trần Văn Đ và vợ là chị Nguyễn Thị H pH trả cho B tổng số tiền là 290.948.150đ (hai trăm chín mươi triệu chín trăm bốn mươi tám nghìn một trăm năm mươi đồng); trong đó

số tiền nợ gốc là 260.499.976đ (hai trăm sáu mươi triệu bốn trăm chín mươi chín nghìn chín trăm bảy mươi sáu đồng); nợ lãi trong hạn là 27.528.553đ (hai mươi bảy triệu năm trăm hai mươi tám nghìn năm trăm năm mươi ba đồng), nợ lãi quá hạn là 1.861.486đ (một triệu tám trăm sáu mươi một nghìn bốn trăm tám mươi sáu đồng) và lãi phạt chậm trả là 1.058.135đ (một triệu không trăm năm mươi tám nghìn một trăm ba mươi lăm đồng) của hợp đồng tín dụng đồng số HĐTD68A201858 ngày 10 tháng 12 năm 2018.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày ban hành bản án sơ thẩm, người pH thi hành án anh Trần Văn Đ và chị Nguyễn Thị H còn pH tiếp tục chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số HĐTD68A201858 ngày 10 tháng 12 năm 2018 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bên vay pH tiếp tục

thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Nếu anh Trần Văn Đ và vợ là chị Nguyễn Thị H không trả được số tiền nêu trên thì B có quyền đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất 220m<sup>2</sup> (trong đó diện tích đất tại thửa 44.2, tờ bản đồ số 194-A-4 là 215,7m<sup>2</sup> + 4,3m<sup>2</sup> đất là phần căn nhà anh Đ, chị H xây sang đất của ông H, bà C) và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 44.2, tờ bản đồ số 194-A- 4, địa chỉ thửa đất thôn Q, xã Q, huyện A, thành phố H Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 759757, vào sổ cấp giấy GCN: CH0412/AL do ủy ban nhân dân huyện A, thành phố H Phòng cấp ngày 30 tháng 10 năm 2018 cho chủ sử dụng đất là anh Trần Văn Đ, vợ là chị Nguyễn Thị H.

Khi phát mại tài sản pH thanh toán trả cho ông Trần Văn H và bà Lê Thị C giá trị diện tích đất 4,3m<sup>2</sup> là phần căn nhà của vợ chồng anh Trần Văn Đ vợ là chị Nguyễn Thị H xây trên đất của ông Trần Văn H và bà Lê Thị C.

*(có sơ đồ thửa đất kèm theo)*

Trường hợp phát mại tài sản thế chấp không đủ trả nợ cho B thì anh Trần Văn Đ và vợ là chị Nguyễn Thị H pH tiếp tục trả nợ cho B cho đến khi trả nợ hết.

Về án phí: Anh Trần Văn Đ và vợ là chị Nguyễn Thị H pH nộp án phí dân sự sơ thẩm là 14.547.000đ (mười bốn triệu năm trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

Trả lại cho B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.252.000đ (bảy triệu hai trăm năm mươi hai nghìn đồng) tại biên lai số 0011434 ngày 30 tháng 6 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A, thành phố H Phòng.

B có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn anh Trần Văn Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H và bà Lê Thị C có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quyền yêu cầu thi hành án: Quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014, người được thi hành án dân sự, người pH 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

**Nơi nhận:**

- TAND thành phố H Phòng;
- VKSND huyện A;
- Chi cục Thi hành án DS huyện A;
- Các đương sự;

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

- Lưu: HS, HCTP.

**Trần Thị Nhạn**