

Bản án số: **02/2023/KDTM-ST**
Ngày: 30 – 9 – 2023
*V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng
và hợp đồng thế chấp tài sản*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH GIANG, TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Hải.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Vũ Thị Lan và ông Phạm Viết Trung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Hiếu – Thư ký viên Tòa án nhân dân huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2022/TLST-KDTM ngày 09 tháng 12 năm 2022 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 02/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 03/QĐST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (H).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Đức T1, sinh năm 1992; Địa chỉ: Tầng C, số A N, phường H, quận T, TP Hà Nội và ông Phạm Huy T2, sinh năm 1994; Địa chỉ: A Đ, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Ông Đỗ Đức T1 vắng mặt; ông Phạm Huy T2 có mặt

- Bị đơn: Ông Phạm Văn C, sinh năm 1963 và bà Phạm Thị N, sinh năm 1962; Đều trú tại: Thôn B, xã C, huyện B, tỉnh Hải Dương.

Đều vắng mặt tại phiên tòa

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Anh Phạm Văn P, sinh năm 1983 và chị Nông Thị T3, sinh năm 1983; ĐKKHKT: Thôn B, xã C, huyện B, tỉnh Hải Dương.

Đều vắng mặt tại phiên tòa

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày yêu cầu như sau:

Ngày 25/10/2019, Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (gọi tắt là Ngân hàng H) có ký kết với bên vay là ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị N (có đăng ký kinh doanh hộ kinh doanh theo Giấy chứng nhận số 04J8001823 do Phòng tài chính – kế hoạch huyện B cấp ngày 03/10/2019) hợp đồng tín dụng hạn mức số 12351/19MB/HĐTD với nội dung: Ngân hàng H cấp một hạn mức tín dụng cho bên vay không vượt quá 1.000.000.000đ với mục đích để bổ sung vốn lưu động mua bán phế liệu, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 25/10/2019 đến ngày 25/10/2020 với lãi suất cấp vốn các bên thỏa thuận tại thời điểm giải ngân. Người vay phải có trách nhiệm trả tiền lãi cho ngân hàng, nếu quá hạn phải chịu lãi quá hạn là 150% lãi suất cấp vốn tính trên dư nợ gốc quá hạn kể từ thời điểm khoản vay chuyển sang nợ quá hạn và lãi suất chậm trả lãi được xác định là 10%/năm.

Ngày 21/10/2020, Ngân hàng H tiến hành giải ngân số tiền theo Hợp đồng tín dụng hạn mức nêu trên, cụ thể: Giải ngân số tiền 500.000.000đ theo giấy Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 12351/19MB/HĐTD/KUNN02 và 500.000.000đ theo giấy Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 12351/19MB/HĐTD/KUNN03, với lãi suất vay trong hạn các bên thỏa thuận tại hai khế ước nhận nợ nêu trên 12,5%/năm (trong 03 tháng đầu và được điều chỉnh 03 tháng một lần) và với thời hạn vay 12 tháng từ ngày 22/10/2020 đến ngày 21/10/2021. Về phương thức trả các bên thỏa thuận thanh toán gốc khi đến hạn và trả lãi 01 tháng/lần vào ngày 20 của tháng bắt đầu từ ngày 20/11/2020.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, ông C, bà N có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 12351/19/HĐBĐ ngày 25/10/2019 với nội dung thế chấp tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 60 tờ bản đồ số 09 có diện tích 287,6m² tại xã C, huyện B, tỉnh Hải Dương và tài sản trên đất bao gồm nhà ở 02 tầng xây dựng năm 2019 gồm tầng 1 khung BTCT, xây gạch, mái BTCT diện tích 130m², tầng 2 khung BTCT, sàn BTCT mái tôn diện tích 80m² theo Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất số CR632629 ngày 03/10/2019 mang tên ông C, bà N. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Ngoài ra hai bên còn ký kết cam kết thế chấp cả phần diện tích đất chưa hợp lệ.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do ông C, bà N vi phạm cam kết không thanh toán khoản nợ nên Ngân hàng đã tiến hành thông báo thu hồi nợ quá hạn đến ông C, bà N yêu cầu ông bà thanh toán khoản nợ gốc và lãi của hợp đồng tín dụng nhưng đến nay, ông C, bà N vẫn chưa trả do đó Ngân hàng khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị N phải thanh toán ngay toàn bộ nợ cho Ngân hàng H với số tiền nợ gốc là 1.000.000.000đ, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

- Buộc ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị N tiếp tục phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo quy định trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng H kể từ khi tòa án xét xử vụ án cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng H có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ số 09, diện tích 287,6m² tại xã C, huyện B, tỉnh Hải Dương đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất số CR632629 ngày 03/10/2019 mang tên ông C, bà N để thu hồi nợ cho Ngân hàng H theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị N đối với Ngân hàng H, sau khi trừ đi chi phí phát sinh trong quá trình khởi kiện và xử lý tài sản. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị N vẫn có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng H bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tòa án triệu tập nhưng bị đơn vắng mặt, tòa án có làm việc được với bà N và bà N trình bày quan điểm như sau:

Bà N thừa nhận việc bà và ông C có ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 12351/19MB/HĐTD ngày 25/10/2019 để vay của Ngân hàng H số tiền là

1.000.000.000đ và thế chấp thửa đất số 60 tờ bản đồ số 09 diện tích 287,6m² tại xã C, huyện B, tỉnh Hải Dương cùng tài sản trên đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất số CR632629 ngày 03/10/2019 mang tên ông C, bà N theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 12351/19/HĐBĐ ngày 25/10/2019 để đảm bảo cho khoản vay nêu trên là đúng. Số tiền này ông bà đã được Ngân hàng giải ngân vào tài khoản của các đối tác làm ăn của gia đình theo như 02 khế ước nhận nợ ngày 21/10/2020, mục đích vay là để cho anh Phạm Văn P là con trai ông bà bổ sung vốn kinh doanh phế liệu. Do tình hình kinh tế khó khăn nên đến nay ông bà vẫn chưa trả được nợ cho ngân hàng. Bà N đề nghị ngân hàng tạo điều kiện để cho ông bà thời gian để trả nợ cho ngân hàng.

Do ông C thường xuyên vắng nhà nên tòa án không tiến hành làm việc được với bị đơn ông C.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Phạm Văn P trình bày quan điểm như sau:

Anh và chị Nông Thị T3 là vợ chồng, hiện anh đang sinh sống trên thửa đất ông C, bà N đã thế chấp là thửa đất số 60 tờ bản đồ số 09 diện tích 287,6m² tại xã C, huyện B, tỉnh Hải Dương. Tài sản nhà, đất này nguồn gốc là của vợ chồng anh, căn nhà cũng của vợ chồng anh xây dựng năm 2019 nhưng đã làm thủ tục cho tặng đối với ông C, bà N. Ông C, bà N đã thế chấp căn nhà để vay vốn tại Ngân hàng H, ngoài ra trên đất anh và chị T3 còn xây dựng trên đất 01 xưởng sản xuất nhựa ở phía trước căn nhà. Anh đề nghị nếu trong trường hợp pháp mại tài sản thì cần phải trả lại cho vợ chồng anh đối với diện tích nhà xưởng nêu trên.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nông Thị T3 trình bày quan điểm như sau:

Chị và anh Phạm Văn P là vợ chồng. Chị và anh P đang sinh sống trên thửa đất ông C, bà N đã thế chấp (ông C, bà N ở nhà bên cạnh). Đây là tài sản của bố mẹ chồng chị, căn nhà do vợ chồng chị xây dựng năm 2019, ngoài ra chị và anh P còn xây dựng trên đất 01 xưởng sản xuất nhựa ở phía trước căn nhà. Việc xử lý đối với nhà xưởng thế nào chị sẽ theo kiến của anh P.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và xác định tính đến ngày tòa án đưa vụ án ra xét xử, số tiền ông C, bà N còn nợ ngân hàng bao gồm nợ gốc là 1.000.000.000đ; tiền lãi trong hạn 66.265.752đ; lãi quá hạn

330.235.478đ và tiền chậm trả lãi là 14.888.102đ, tổng cộng 1.411.389.332đ. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa mặc dù đã được tòa án triệu tập hợp lệ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Giang tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng, đảm bảo các nguyên tắc xét xử. Tuy nhiên vẫn còn vi phạm trong việc gửi văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71 BLTTDS. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ, phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải và phiên tòa là thực hiện chưa đúng theo quy định tại Điều 70, 72, 73 BLTTDS.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng Điều 30, 35, 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 357, 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 8, 90, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Án lệ số 08/2016/AL ngày 17/10/2016 của HĐTP TAND tối cao về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

+ Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng H.

+ Buộc ông C và bà N phải trả cho H số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn tính đến ngày xét xử và từ ngày xét xử đến khi thanh toán xong khoản nợ theo hợp đồng tín dụng số 12351/19MB/HĐTD.

+ Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật mà ông C và bà N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ trên và lãi phát sinh thì H có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mại tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất thửa đất số 60 tờ bản đồ số 09 diện tích 287,6m² và tài sản trên đất mang tên của ông C và bà N để thu hồi nợ.

+ Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí DSST theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: Ngân hàng H khởi kiện tranh chấp Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản với bị đơn ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị N. Hiện

ông C, bà N đều cư trú tại xã C, huyện B, tỉnh Hải Dương; ông C, bà N có đăng ký kinh doanh hộ kinh doanh theo Giấy chứng nhận số 04J8001823 do Phòng tài chính - kế hoạch huyện B cấp ngày 03/10/2019 và vay tiền với mục đích kinh doanh, bổ sung vốn lưu động nên vụ án được xác định là án kinh doanh thương mại với quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản*” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương theo quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn P, chị Nông Thị T3 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai đến tham dự phiên tòa nhưng vắng mặt và không thuộc trường hợp vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan do vậy Tòa án nhân dân huyện Bình Giang tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 BLTTDS.

[2] Về các quan hệ pháp luật cần giải quyết:

[2.1] Về yêu cầu trả nợ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 12351/19MB/HĐTD ngày 25/10/2019, Ngân hàng H và ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị N có thỏa thuận về việc Ngân hàng H cấp một hạn mức tín dụng cho bên vay là ông C, bà N không vượt quá 1.000.000.000đ với mục đích để bổ sung vốn lưu động mua bán phế liệu với thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 25/10/2019 đến ngày 25/10/2020 với lãi suất cấp vốn các bên thỏa thuận tại thời điểm giải ngân. Người vay phải có trách nhiệm trả tiền lãi cho ngân hàng, nếu quá hạn phải chịu lãi quá hạn là 150% lãi suất cấp vốn tính trên dư nợ gốc quá hạn kể từ thời điểm khoản vay chuyển sang nợ quá hạn và lãi suất chậm trả lãi được xác định là 10%/năm. Về hình thức và nội dung của hợp đồng tín dụng phù hợp với quy định của pháp luật và đều đã được các bên thừa nhận nên có hiệu lực pháp luật.

Để thực hiện Hợp đồng tín dụng hạn mức nêu trên, ngày 21/10/2020, Ngân hàng H tiến hành giải ngân số tiền 1.000.000.000đ cho ông C, bà N thông qua 02 giấy Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 12351/19MB/HĐTD/KUNN02 và số 12351/19MB/HĐTD/KUNN03 (mỗi khế ước nhận nợ là 500.000.000đ) và các bên đã thỏa thuận lãi suất vay trong hạn là 12,5%/năm (trong 03 tháng đầu và được điều chỉnh 03 tháng một lần) và với thời hạn vay 12 tháng từ ngày 22/10/2020 đến ngày 21/10/2021. Về phương

thức trả các bên thỏa thuận thanh toán nợ gốc khi đến hạn (ngày 21/10/2021) và trả lãi 01 tháng/lần vào ngày 20 của tháng bắt đầu từ ngày 20/11/2020.

Theo hồ sơ vụ án, xác định ông C, bà N đã trả cho ngân hàng được tổng số tiền lãi là 51.111.197đ và đến ngày 01/3/2021 đã vi phạm cam kết không tiếp tục thanh toán nợ cho ngân hàng do đó Ngân hàng đã thông báo yêu cầu ông C, bà N thanh toán khoản nợ và tự nguyện bàn giao tài sản thế chấp để xử lý theo quy định nhưng ông C, bà N không chấp hành do đó Ngân hàng đã tiến hành khởi kiện để thu hồi khoản nợ nêu trên.

Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng H có cung cấp 02 Phiếu chiết tính thu nợ vay ngày 30/9/2023 của 02 khế ước nhận nợ nêu trên xác định số tiền gốc và lãi ông C, bà N có nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng bao gồm:

Đối với khế ước nhận nợ 12351/19MB/HĐTD/KUNN02: Nợ gốc phải trả là 500.000.000đ, tiền lãi trong hạn là 33.282.876đ; lãi suất quá hạn 165.352.397đ (được trừ đi 236.998đ tiền lãi đã thanh toán và cộng 6.490đ tiền lãi do điều chỉnh tăng/giảm trong kỳ) và tiền lãi chậm trả lãi đối lãi quá hạn là 7.482.533đ. Tổng cộng 705.887.298đ.

Đối với khế ước nhận nợ 12351/19MB/HĐTD/KUNN03: Nợ gốc phải trả là 500.000.000đ, tiền lãi trong hạn là 32.982.876đ; lãi suất quá hạn 165.352.397đ (trừ đi 245.433đ tiền lãi đã thanh toán và cộng 6.625đ tiền lãi do điều chỉnh tăng/giảm trong kỳ) và tiền lãi chậm trả lãi đối lãi quá hạn là 7.405.569đ. Tổng cộng 705.502.034đ.

Xem xét cụ thể yêu cầu của Ngân hàng H cụ thể như sau:

Về nợ gốc: Căn cứ 02 giấy Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 21/10/2020, Ngân hàng đã giải ngân cho ông C, bà N số tiền nợ gốc là 1.000.000.000đ được chi trả thông qua phương thức chuyển khoản vào tài khoản của đối tác của ông C, bà N. Các bên thỏa thuận phương thức thanh toán nợ gốc khi đến hạn (tức là vào ngày 21/10/2021 ông C, bà N mới phải trả tiền nợ gốc). Tuy nhiên đến ngày 01/3/2021 ông C, bà N đã vi phạm cam kết không tiếp tục trả nợ cho ngân hàng và đến nay Ngân hàng yêu cầu ông C, bà N phải trả khoản tiền nợ gốc là 1.000.000.000đ nên xác định số tiền nợ gốc ông C, bà N còn nợ Ngân hàng H là 1.000.000.000đ theo như Hợp đồng tín dụng hạn mức và 02 giấy Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ là có căn cứ và cần được chấp nhận do đó buộc ông C, bà N phải có trách nhiệm thanh toán trả Ngân hàng H số tiền nợ gốc là 1.000.000.000đ.

Về lãi: Căn cứ Hợp đồng tín dụng hạn mức và 02 giấy Đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ, ông C, bà N có thỏa thuận với Ngân hàng H về lãi suất trong hạn là 12,5%/năm trong 03 tháng đầu và được điều chỉnh 03 tháng một lần; nếu quá hạn thì ông C, bà N còn phải chịu lãi quá hạn là 150% lãi suất cấp vốn tính trên dư nợ gốc quá hạn kể từ thời điểm khoản vay chuyển sang nợ quá hạn và lãi suất chậm trả lãi được xác định là 10%/năm. Thỏa thuận nêu trên phù hợp với quy định về lãi suất cho vay của các tổ chức tín dụng được quy định tại điểm a, b, c khoản 4 Điều 13 thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 được sửa đổi bổ sung ngày 28/6/2023 của Thống đốc Ngân hàng N1 nên có hiệu lực pháp luật. Đến nay, Ngân hàng H xác định số tiền lãi ông C, bà N còn phải thanh toán (tính đến ngày 30/9/2023) gồm: Lãi trong hạn 66.265.752đ (theo mức lãi suất điều chỉnh là 11,45%/năm (từ 22/3/2021 – 21/6/2021) và 11,35%/năm (từ 21/6/2021 - 21/10/2021)); lãi quá hạn (bằng 150% lãi trong hạn) 330.235.478đ và tiền chậm trả lãi (10%/năm) là 14.888.102đ, tổng cộng 411.389.332đ do đó cần buộc ông C, bà N phải thanh toán số tiền lãi nêu trên cho Ngân hàng H.

Từ những căn cứ nêu trên, cần chấp nhận đối với yêu cầu của Ngân hàng về việc buộc ông Phạm Văn C, bà Phạm Thị N có trách nhiệm liên đới trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 1.000.000.000đ và tiền lãi gồm lãi trong hạn 66.265.752đ; lãi quá hạn 330.235.478đ và tiền chậm trả lãi là 14.888.102đ. Tổng cộng gốc + lãi là 1.411.389.332đ.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử vụ án, ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị N còn phải tiếp tục phải thanh toán phần tiền lãi phát sinh theo lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và 02 khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng H cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

[2.2] Về yêu cầu được phát mại tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

Ông C, bà N có ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 12351/19/HĐBĐ ngày 25/10/2019 với ngân hàng H để thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 60, tờ bản đồ số 09 tại xã C, huyện B, tỉnh Hải Dương và căn nhà xây dựng trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất số CR632629 ngày 03/10/2019 mang tên ông C, bà N để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng H theo Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ giữa hai bên.

Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất số CR632629 ngày 03/10/2019:

+ Về diện tích đất: Thửa đất thế chấp là thửa đất số 60 tờ bản đồ số 09 tại thôn B, xã C, huyện B, tỉnh Hải Dương có diện tích là 287,6m² trong đó có 200m² đất ở và 87,6m² đất trồng cây lâu năm (không xác định vị trí cụ thể);

+ Tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp IV 02 tầng xây dựng năm 2019, tầng 1 khung BTCT, xây gạch, sàn mái BTCT 130m² và nhà khung BTCT, sàn BTCT, mái tôn 80m².

Nguồn gốc tài sản là do anh P, chị T3 cho tặng ông C, bà N vào năm 2019.

Tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ kết quả đo đạc cụ thể như sau:

+ Về diện tích đất: Thửa đất số 60 tờ bản đồ số 09 tại thôn B, xã C, huyện B, tỉnh Hải Dương có diện tích là 423,8m² tăng 136,2m² so với diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (287,6m²), được thể hiện trên sơ đồ là là phần diện tích đất S₂= 50,7m² lấn vào đường, ngõ đi chung và phần diện tích đất S₃=85,5m² sang thửa đất số 356 tờ bản đồ số 10 có diện tích 385,5m² ở phía Đông cũng mang tên ông C, bà N.

+ Về tài sản trên đất: Qua xem xét, thẩm định tại chỗ xác định căn nhà được thế chấp diện tích xây dựng tầng 1 khung BTCT, xây gạch, sàn mái BTCT là 98,6m², tầng 2 nhà khung BTCT, sàn BTCT, mái tôn là 71,1m² và phần nhà mái BTCT là 27,5m² và căn nhà có vị trí nằm khác so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, cụ thể khuôn viên căn nhà hiện nay nằm giữa hai thửa đất là thửa đất số 60 tờ bản đồ số 09 (60,2m²) và thửa số 356 tờ bản đồ số 10 (38,4m²). Trên đất phát sinh thêm tài sản gồm xưởng mái tôn diện tích 276,5m² (trong đó có 50,7m² nhà mái tôn nằm lấn vào đường giao thông, 85,5m² nằm trên thửa đất 356 tờ bản đồ số 10); 14,84m² tường bao nằm trên thửa 60 tờ bản đồ số 09; 24.63m tường bao lấn vào đường giao thông và 7,1m tường bao nằm trên thửa số 356 tờ bản đồ số 10; 01 công trình phụ, bếp 39,9m², 02 công các tài sản nêu trên được anh P, chị T3 xây dựng.

Hợp đồng thế chấp được các bên thừa nhận, được lập thành văn bản, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra hai bên còn ký kết cam kết thế chấp đối phần diện tích đất chưa hợp lệ do đó Ngân hàng H có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền cho kê biên, phát mại tài sản của mà ông C, bà N đã thế chấp cho

Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 12351/19/HĐBĐ ngày 25/10/2019 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật tuy nhiên cũng cần lưu ý:

+ Diện tích đất thế chấp là thửa đất số 60 tờ bản đồ số 09 tại thôn B, xã C, huyện B, tỉnh Hải Dương, qua đo đạc thực tế có diện tích là 423,8m² tăng 136,2m² so với diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (287,6m²) trong đó có phần diện tích đất S3=85,5m² sang thửa đất số 356 tờ bản đồ số 10. Tài sản thế chấp là căn nhà mái bằng xây dựng trên đất có diện tích là 98,6m² có vị trí nằm khác lệch với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và lấn sang thửa số 356 tờ bản đồ số 10 là 38,4m². Thửa đất 356 tờ bản đồ số 10 qua xác minh hiện mang tên ông C, bà N và không được thế chấp tại Ngân hàng. Do hai thửa đất số 60 tờ bản đồ số 09 và thửa số 356 tờ bản đồ số 10 đều mang tên ông C, bà N, diện tích của hai thửa đều đảm bảo điều kiện về tách thửa nên căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 326 BLDS thì khi xử lý tài sản đảm bảo, ngân hàng được quyền đề nghị xử lý cả quyền sử dụng đất phần diện tích 38,4m² mà căn nhà mái bằng hiện đang lấn sang. Phần diện tích đất còn lại 47,1m² của thửa số 356 tờ bản đồ số 10, Ngân hàng không được phép xử lý.

+ Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ xác định, ngoài ngôi nhà mái bằng, trên thửa đất được thế chấp còn một số công trình, vật kiến trúc bao gồm: Xưởng mái tôn diện tích 276,5m² (trong đó có 140,3m² lán tôn nằm trên thửa 60 tờ bản đồ số 09; 50,7m² nhà mái tôn nằm lấn vào đường giao thông, 85,5m² nằm trên thửa đất 356 tờ bản đồ số 10); 14,84m² tường bao nằm trên thửa 60 tờ bản đồ số 09; 24,63m² tường bao lấn vào đường giao thông và 7,1m tường bao nằm trên thửa số 356 tờ bản đồ số 10; 01 công trình phụ, bếp 39,9m², 02 cổng. Nguồn gốc là do anh P và chị T3 xây dựng. Những tài sản nằm trên thửa số 60 tờ bản đồ số 09 gồm 140,3m² lán tôn; 14,84m² tường bao; 01 công trình phụ, bếp 39,9m² và 01 cổng đều là những công trình kiên cố, không thể di dời và hiện do anh P, chị T3 đang sử dụng do vậy mặc dù những tài sản trên không được thế chấp tuy nhiên Ngân hàng H vẫn được quyền đề nghị phát mại đối với khối tài sản trên, tiền thu được từ việc phát mại các tài sản do anh P, chị T3 xây dựng sẽ được trả lại cho anh P, chị T3 và dành cho anh P, chị T3 được quyền ưu tiên mua lại khối tài sản nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) theo Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017.

+ Đối với phần diện tích đất gia đình ông C, bà N, anh P, chị T3 xây dựng tường bao lán, lán tôn vào phần đường đi và ngõ đi do UBND xã C quản lý, hiện UBND xã Cổ Bì không yêu cầu tòa án giải quyết và sẽ tiến hành kiểm tra xử lý vi phạm nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

[2.3] Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 5.000.000đ nên buộc bị đơn phải hoàn trả cho phía nguyên đơn khoản tiền này.

[2.4] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và bị đơn ông C, bà N không có đơn đề nghị được miễn án phí nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn trả nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[3] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều 298, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 324; Điều 325; Điều 326 Bộ luật dân sự; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Án lệ số 08/2016/AL ngày 17 tháng 10 năm 2016; Án lệ số 11/2017/AL ngày 14 tháng 12 năm 2017 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (H).

1. Buộc ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị N có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng H số tiền nợ gốc, tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 12351/19MB/HĐTD ngày 25/10/2019 và 02 giấy Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 12351/19MB/HĐTD/KUNN02; số 12351/19MB/HĐTD/KUNN03 ngày 21/10/2020 bao gồm: Nợ gốc là 1.000.000.000đ và khoản tiền lãi (tính đến ngày 30/9/2023) gồm tiền lãi trong hạn 66.265.752đ; Tiền lãi quá hạn 330.235.478đ; lãi chậm trả lãi 14.888.102đ. Tổng cộng **1.411.389.332đ**.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm vụ án, ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị N còn phải tiếp tục phải thanh toán phần tiền lãi phát sinh theo lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và 02 khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng H cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2. Về xử lý tài sản thế chấp: Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nghĩa vụ nêu trên, Ngân hàng H có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ, tài sản bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất thửa đất số 60 tờ bản đồ số 09 diện tích 287,6m² và tài sản trên đất là 01 căn nhà thực tế đo đạc có diện tích xây dựng tầng 1 khung BTCT, xây gạch, sàn mái BTCT là 98,6m², tầng 2 nhà khung BTCT, sàn BTCT, mái tôn là 71,1m² và phần nhà mái BTCT là 27,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất số CR632629 ngày 03/10/2019 mang tên ông C, bà N theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 12351/19/HĐBĐ ngày 25/10/2019.

+ Khi tiến hành phát mại tài sản, ngân hàng cũng có quyền đề nghị phát mại một phần diện tích đất là 38,4m² của thửa số 356 tờ bản đồ số 10 tại thôn B, xã C, huyện B, tỉnh Hải Dương mang tên ông C, bà N (phần đất có căn nhà nằm chồng lấn) để thu hồi nợ và phát mại đối với tài sản do anh P, chị T3 xây dựng kiên cố trên đất gồm 140,3m² xưởng, lán tôn; 14,84m² tường bao; 01 công trình phụ, bếp 39,9m² và 01 cổng phụ.

- Trường hợp phải phát mại đối với tài sản nêu trên, anh P, chị T3 được quyền ưu tiên mua lại khối tài sản nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng). Trường hợp anh P, chị T3 không có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng), số tiền thu được từ việc phát mại đối với các công trình do anh P, chị T3 xây dựng sẽ được trả lại cho anh P, chị T3.

- Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm của ông C, bà N, sau khi trừ đi các chi phí phát sinh trong việc xử lý tài sản, được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông C và bà N đối với Ngân hàng H. Nếu còn thừa sẽ được trả lại cho ông C, bà N. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông C và bà N vẫn có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng H bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác cho đến khi trả hết số nợ cho Ngân hàng.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị N phải hoàn trả cho Ngân hàng H số tiền 5.000.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Về án phí: Ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị N phải chịu 54.341.680đ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả lại Ngân hàng H số tiền tạm ứng án phí 18.000.000đ đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0002236 ngày 09/12/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo phần bản án liên quan đến quyền lợi của mình trong hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự người phải thi hành án dân sự, người được 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 quy định tại Điều 6,7,9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Giang;
- Chi cục THADS huyện Bình Giang;
- Các đương sự;
- Lưu VP và hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Duy Hải