TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN HẢI AN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2017/KDTM-ST
Ngày: 05 - 9 -2017
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN HẢI AN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Ngọc Cường

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Lê Văn Vinh

- Ông Trần Văn Xuyến

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Bích Thủy- Thư ký Toà án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Hải An, Hải Phòng *tham gia phiên toà*: Bà Trần Thị Thu - Kiểm sát viên

Ngày 05 tháng 9 năm 2017, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Hải An, Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2017/TLST-KDTM ngày 03 tháng 4 năm 2017, về tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2017/QĐXXST- KDTM ngày 10 tháng 7 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2017/QĐST- KDTM ngày 08 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần K

Địa chỉ: Số 40-42-44 đường P, phường V, thành phố R, tỉnh K.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn H, sinh năm 1980; Chức vụ: Trưởng Phòng Khách hàng cá nhân kiêm Trưởng Phòng Khách hàng doanh nghiệp Ngân hàng TMCP K- Chi nhánh H (theo Giấy ủy quyền số 755/UQ-NHKL ngày 22/6/2016 và Giấy ủy quyền số 445/UQ-KLHP ngày 22/5/2017); có mặt.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Văn X; cùng địa chỉ: Số 30/16 khu T, quận H, thành phố H; cùng vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 22/6/2016, nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần K (sau đây viết là Ngân hàng) và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông H trình bày:

Bà Lê Thị Thanh H, ông Vũ Văn X có vay của Ngân hàng số tiền 500.000.000đồng theo Hợp đồng tín dụng nguyên tắc số HD1808/HĐNT ngày 12/7/2011, Hợp đồng tín dụng số HD1809/HĐTD ngày 12/7/2011 và Phụ lục hợp đồng tín dụng ngày 12/7/2012. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay 36 tháng. Ngày giải ngân 13/7/2011, ngày đến hạn 13/7/2014. Lãi suất cho vay: 2%/tháng, lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng một lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng tại thời điểm thay đổi lãi suất (+) biên độ (>=0.8%/tháng). Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm quá hạn. Phạt chậm trả lãi bằng 0.1%/ngày trên số tiền lãi chậm trả và số ngày chậm trả. Hình thức thanh toán: Nợ gốc trả cuối kỳ, lãi tiền vay được trả 01 tháng/kỳ (vào ngày mùng 10 hàng tháng). Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ, hai bên ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 12/7/2011 (được công chứng số 001187/HĐTC.2011, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/7/2011 do Văn phòng Công chứng N chứng nhận và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/7/2011 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất- UBND quận H). Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 166B2, tờ bản đồ số 27, diện tích 83$m^{2,}$, tại số 30/16 khu T, phường Đ, quận H, thành phố H; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 651480, số vào sổ cấp H03230, do UBND quận H cấp ngày 22/5/2009 cho chủ sử dụng là ông Vũ Văn X và bà Lê Thị Thanh H.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Ngân hàng đã giải ngân cho bà H, ông X theo đúng thỏa thuận. Mặc dù đã được Ngân hàng tạo điều kiện gia hạn nợ, tuy nhiên bà H, ông X không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ dẫn đến khoản vay bị chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 13/7/2014. Tính đến ngày 05/9/2017, bà H và ông X còn nợ Ngân hàng các khoản sau:

- Nợ gốc 500.000.000đồng, đã trả 2.744.363đồng, còn nợ 497.255.637đồng.

- Lãi trong hạn 297.050.000đồng, đã trả đủ

- Lãi quá hạn 324.824.346đồng, đã trả 64.837.438đồng, còn nợ 259.986.908đồng.

Về số tiền phạt do chậm trả lãi: Bà H và ông X đã nộp 23.393.076đồng. Ngân hàng miễn tiền phạt cho bà H, ông X nên số tiền này được hoàn lại và trừ vào số tiền lãi quá hạn cho bà H, ông X. Vì vậy, số tiền lãi quá hạn bà H, ông X còn nợ là 236.593.832đồng.

Tổng các khoản nợ là: 733.849.469 đồng.

Nay, Ngân hàng yêu cầu:

- Bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Văn X phải thanh toán toàn bộ số nợ cho Ngân hàng, số tiền tạm tính đến ngày 05/9/2017 là 733.849.469 đồng và tiền lãi phát sinh như thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số HD1809/HĐTD và Phụ lục hợp đồng tín dụng, cho đến ngày thanh toán dứt nợ.

- Nếu bà H và ông X không thực hiện hoặc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 001187/HĐTC.2011, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 12/7/2011, để thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Tại các Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 19/5/2017 và 22/5/2017 đồng bị đơn là bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Văn X thống nhất trình bày:

Bà H và ông X có ký hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng như lời trình bày của Ngân hàng. Bà H và ông X đã nhận được số tiền vay là 500.000.000đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H và ông X đã trả đủ lãi và trả nợ gốc 150.000.000đồng, tính đến thời điểm hết hạn hợp đồng. Từ sau khi hết hạn hợp đồng đến nay, bà H và ông X chưa trả được nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng.

Đối với yêu cầu khởi kiện đòi nợ: Vì chưa đối chiếu với Ngân hàng nên bà H, ông X chưa biết đến thời điểm hiện nay còn nợ Ngân hàng bao nhiêu tiền. Bà H, ông X đề nghị Ngân hàng miễn số tiền phạt, còn nợ gốc, nợ lãi bà H và ông X sẽ có trách nhiệm trả cho Ngân hàng.

Đối với yêu cầu phát mại tài sản: Trên diện tích đất mà bà H và ông X thế chấp cho Ngân hàng, gia đình bà H, ông X đang sinh sống, gồm: Bà H, ông X và 02 con là Vũ Việt A, sinh ngày 02/5/1996; Vũ Đông A, sinh ngày 05/11/2001. Con Vũ Việt A và Vũ Đông A còn đang đi học, sống phụ thuộc vào bố mẹ, không đóng góp gì vào khối tài sản nhà, đất mà bà H, ông X đã thế chấp cho Ngân hàng. Đối với quyền sử dụng đất tại số 30/16 khu T, phường Đ, quận H, thành phố H, bà H và ông X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngôi nhà trên diện tích đất này là tài sản chung của bà H và ông X, chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Tại thời điểm thế chấp, bà H và ông X đã thỏa thuận và thống nhất thế chấp cả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Ngân hàng. Bà H và ông X sẽ có phương án trả nợ cho Ngân hàng để không phải phát mại tài sản.

Tại phiên toà, Kiểm sát viên có ý kiến như sau:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thực hiện đúng quy định của pháp luật. Bị đơn chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, như vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa

giải và vắng mặt tại phiên tòa. Thẩm phán còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử.

Quan điểm giải quyết vụ án: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng, Tòa án nhân dân quận H nhận định:

[2] Về tố tụng: Tại phiên tòa đồng bị đơn là bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Văn X vắng mặt, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Ông X có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bà H vắng mặt không lý do. Do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đồng bị đơn theo quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện đòi nợ gốc, nợ lãi của nguyên đơn:

Ngày 12/7/2011, bà H và ông X ký kết Hợp đồng tín dụng nguyên tắc số HD 1808/HĐNT và Hợp đồng tín dụng số HD 1809/HĐTD với Ngân hàng TMCP K- Chi nhánh H, do ông Nguyễn Đức M- Phó Giám đốc là đại diện theo ủy quyền ký kết. Ngày 12/2/2012, hai bên tiếp tục ký kết Phụ lục hợp đồng tín dụng. Theo đó Ngân hàng đồng ý cho bà H, ông X vay 500.000.000đồng, mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh, thời hạn vay 36 tháng.

Xét tính hợp pháp của các hợp đồng và phụ lục hợp đồng:

Người tham gia hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện; mục đích của các hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 17 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (Ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước).

Về hình thức của các hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự.

Về nội dụng của các hợp đồng:

Khoản 2, Điều 3 của Hợp đồng tín dụng nguyên tắc quy định: Nếu bên vay không trả lãi đầy đủ, đúng hạn thì phải chịu số tiền phạt chậm trả lãi, với lãi suất phạt bằng 150% lãi suất cho vay.Theo đó, khoản 3, Điều 3 Hợp đồng tín dụng được điều chỉnh tại Điều 3 quy định lãi suất chậm trả lãi bằng 0,1%/ngày, tính trên số lãi vay chậm trả. Thỏa thuận này của các bên là không phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản 5, Điều 474 của Bộ luật Dân sự 2005 quy định: "*Trong trường*

hợp vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc không trả đầy đủ thì bên vay phải trả lãi trên nợ gốc và lãi nợ quá hạn…". Theo quy định tại điểm a, khoản 5, Điều 466 của Bộ luật Dân sự 2015 được tính lãi chậm trả lãi, nhưng với mức lãi suất quy định tại Điều 468 là không vượt quá 10%/năm. Tuy nhiên, nguyên đơn đã không áp dụng điều khoản này của các hợp đồng, hoàn lại số lãi phạt đã thu cho bị đơn, khấu trừ vào lãi quá hạn, nên Hội đồng xét xử không xem xét. Các điều khoản khác của các hợp đồng, phụ lục hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực đối với các bên.

Xét việc thực hiện hợp đồng của các bên:

Quá trình giải quyết vụ án , các bên đương sự đều thống nhất : Nguyên đơn đã thực hiện đúng hợp đồng, đã thực hiện giản ngân cho bị đơn vay số tiền nợ gốc là 500.000.000đồng, bị đơn đã nhận đủ số tiền này. Đến ngày hết hạn hợp đồng 13/7/2014, bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn như thỏa thuận nên nguyên đơn đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn là phù hợp với khoản 1, Điều 6 Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết và quy định tại khoản 4, Điều 1 Quyết định của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng.

Về số tiền lãi trong hạn, các bên đương sự đã thống nhất, bị đơn đã trả đủ cho nguyên đơn. Về số tiền nợ gốc, lãi quá hạn mà bị đơn đã trả cho nguyên đơn, các bên chưa thống nhất. Theo bị đơn trình bày: Đến thời điểm hết hạn hợp đồng đã trả đủ lãi và trả nợ gốc là 150 triệu đồng cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn không thừa nhận và bị đơn không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Tổng số tiền mà bị đơn đã trả cho nguyên đơn tính đến thời điểm hiện này là 388.024.877đồng, trong đó: Nợ gốc đã trả 2.744.363đồng, lãi trong hạn đã trả 297.050.000đồng, lãi quá hạn đã trả 64.837.438đồng + 23.393.076đồng (lãi phạt chậm trả lãi tính vào lãi quá hạn)= 88.230.514đồng. Nguyên đơn giao nộp căn cứ chứng mình là tập sao kê giao dịch tài khoản vay và bảng tính lãi đối với bị đơn theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, tính từ thời điểm giải ngân 13/7/2011 đến ngày xét xử (05/9/2017). Xét các chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp phù hợp với nhau, phù hợp với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, căn cứ khoản 1, Điều 474 của Bộ luật Dân sự 2005 và khoản 2 Điều 6 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng, cần chấp nhận yêu cầu đòi nợ gốc 497.255.637 đồng của nguyên đơn.

Về yêu cầu trả nợ lãi quá hạn: Xét sự thỏa thuận về mức lãi suất vay, lãi suất quá hạn của các bên là phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 11 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng . Để chứng minh cho yêu cầu của

mình, nguyên đơn cung cấp bảng tính lãi có sự điều chỉnh mức lãi suất phù hợp theo sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng, phù hợp với chính sách lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ, thể hiện tại các thông báo về việc quy định lãi suất cho vay bằng VNĐ, thông báo về việc quy định lãi suất tiền gửi thông thường kỳ hạn 13 tháng bằng VNĐ, biểu lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm và tiền gửi thanh toán bằng đồng Việt Nam, thông báo về việc áp dụng biên độ điều chỉnh lãi cho vay của Ngân hàng. Lãi suất quá hạn được áp dụng bằng 150% mức lãi suất trong hạn tại thời điểm quá hạn . Dư nợ gốc tính lãi phù với tập sao kê giao dịch tài khoản vay. Như vậy, bảng tính lãi có căn cứ được chấp nhận. Đối chiếu bảng tính lãi với tập sao kê giao dịch tài khoản vay xác định: Tính đến ngày 05/9/2017 bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền lãi quá hạn là 259.986.908đồng. Nguyên đơn hoàn lại số tiền lãi phạt chậm trả lãi cho bị đơn và trừ vào số tiền lãi quá hạn, nên số nợ quá hạn còn lại là 236.593.832đồng. Xét cần chấp nhận yêu cầu trả nợ lãi quá hạn của nguyên đơn theo khoản 2, Điều 6 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng.

[4] Xét yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của nguyên đơn

Ngày 12/7/2011, bà H và ông X ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng TMCP K- Chi nhánh H, do ông Nguyễn Đức M- Phó Giám đốc là đại diện theo ủy quyền ký kết. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng N, số 001187/HĐTC.2011, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/7/2011 và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/7/2011 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất-UBND quận H.

Xét tính hợp pháp của hợp đồng: Người tham gia hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện; mục đích của các h ợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự 2005. Về hình thức của hợp đồng được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là phù hợp với quy định tại Điều 343 của Bộ luật Dân sự 2005; điểm a, khoản 1, Điều 130 của Luật Đất đai năm 2003 và điểm a, khoản 1, Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm.

Về nội dung của hợp đồng:

Tại Khoản 1, Điều 2 của Hợp đồng thế chấp tài sản, các bên thỏa thuận về tài sản thế chấp bao gồm quyền sử dụng và tài sản gắn liền trên đất, thửa đất số 166B2, tờ bản đồ số 27, diện tích 83m^{2,}, tại khu T, phường Đ, quận H, thành phố H.

Về tài sản là quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ sử dụng là ông Vũ Văn X và bà Lê Thị Thanh H, đủ điều kiện được thế chấp theo khoản 1, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003.

Về tài sản gắn liền trên đất: Theo trình bày của các bên tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp, tài sản gắn liền trên thửa đất trên là 01 nhà ở, chưa được cấp

giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nên không đủ điều kiện tham gia giao dịch thế chấp theo Điều 91 Luật Nhà ở năm 2005. Vì vậy, thỏa thuận thế chấp tài sản gắn liền trên đất của các bên chưa phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở.

Các điều khoản còn lại phù hợp với quy định của pháp luật, phát sinh hiệu lực đối với các bên.

Theo Điều 6 Hợp đồng tín dụng nguyên tắc, Điều 8 Hợp đồng tín dụng, Điều 1, Điều 5 Hợp đồng thế chấp tài sản, các bên thỏa thuận bị đơn dùng tài sản thế chấp của mình (nêu trên) để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay vốn với số tiền vay, lãi tiền vay và các chi phí liên quan cho nguyên đơn theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng nguyên tắc, Hợp đồng tín dụng.

Tại Điều 9 của Hợp đồng thế chấp tài sản quy định về xử lý tài sản thế chấp phù hợp với quy định tại khoản 7, Điều 351; Điều 355 của Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 56 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Theo đó, vì bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên nguyên đơn có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án xử lý tài sản bảo đảm.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ được lập vào hồi 08h 30'' ngày 26/5/2017 xác định: Thửa đất 166B2, tờ bản đồ số 27, tại khu T, phường Đ, quận H, thành phố H có kích thước như được mô tả trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với diện tích 83 m^2. Tài sản gắn liền với đất là 01 nhà 03 tầng. Theo lời khai của các bên đương sự thì nhà, đất đang do gia đình bà H, ông X (gồm bà H, ông X, 02 con của ông X, bà H là Vũ Việt A, sinh ngày 2/5/1996 và Vũ Đông A, sinh ngày 5/11/2011) quản lý, sử dụng. Bà H và ông X đều xác nhận ngôi nhà trên đất là tài sản chung của bà H, ông X, anh Vũ Việt A đã trên 18 tuổi, nhưng không đóng góp vào khối tài sản chung của bà H, ông X. Tòa án đã triệu tập hợp lệ anh Vũ Việt A đến lần thứ hai, để trình bày về quan điểm, ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện phát mại tài sản nhà, đất của Ngân hàng nhưng anh Vũ Việt A không có mặt cũng không thể hiện quan điểm của mình. Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 19/5/2017 đối với bà Lê Thị Thanh H về ý kiến, quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, anh Vũ Việt A có mặt, làm chứng và không ý kiến gì.

Tại khoản 19, Điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị đinh 163/2006/NĐ-CP quy định: "*Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản gắn liền với đất được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác"*. Như vậy, mặc dù trong Hợp đồng thế chấp tài sản điều khoản thế chấp quyền sử dụng đất có hiệu lực, điều khoản thế chấp tài sản gắn liền trên đất chưa phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở, nhưng vẫn có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện phát mại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của nguyên đơn.

Bị đơn đề nghị có phương án trả nợ cho nguyên đơn để không phải phát mại tài sản. Tuy nhiên, đến nay bị đơn cũng không đưa ra được phương án trả nợ cho nguyên đơn, nên không có căn cứ để xem xét.

[5] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo khoản 2 Điều 26 của 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.

[6] Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Theo Án lệ số 08/2016/AL 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, được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 12/2013/KDTM-GĐT ngày 16/5/2013 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì: "*Đối với các khoản tiền vay của tổ chức Ngân hàng, tín dụng, ngoài khoản tiền nợ gốc, lãi vay trong hạn, lãi vay quá hạn, phí mà khách hàng vay phải thanh toán cho bên cho vay theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày xét xử sơ thẩm, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay 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 thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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 khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay*". Hội đồng xét xử xét thấy tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ. Vì vậy cần áp dụng Án lệ 08/2016/AL để xác định nghĩa vụ chậm thi hành án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Điều 147; điểm b, khoản 2, Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Khoản 3, Điều 4 của Luật Thương mại 2005;
- Điều 122; Điều 124; Điều 343; khoản 7, Điều 351; Điều 355; Khoản 1 Điều 474 của Bộ luật Dân sự 2005;
- Khoản 1, Điều 106; điểm a, khoản 1, Điều 130 của Luật Đất đai năm 2003;
- Điều 56 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm
- Điểm a, khoản 1, Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

- Khoản 19, Điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị đinh 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006;

- Khoản 2 Điều 26 của 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;

- Án lệ số 08/2016/AL 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, được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 12/2013/KDTM-GĐT ngày 16/5/2013 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao,

Tuyên xử:

1. Buộc bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Văn X phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K tổng số tiền là 733.849.469đ (*bảy trăm ba mươi ba triệu tám trăm bốn mươi chín nghìn bốn trăm sáu mươi chín đồng*). Trong đó: Nợ gốc 497.255.637 đồng, lãi quá hạn 236.593.832đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay 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 thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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 khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay

Nếu bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Văn X không trả được số tiền trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần K có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân s ự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm, gồm: Quyền sử dụng diện tích đất 83m^2 và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 166B2, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: Khu T, phường Đ, quận H, thành phố H; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 651480, số vào sổ cấp H03230, do Ủy ban nhân dân quận H, thành phố H cấp ngày 22/5/2009 cho chủ sử dụng là ông Vũ Văn X và bà Lê Thị Thanh H.

2. Về án phí:

- Bà Lê Thị Thanh H và ông Vũ Văn X phải chịu 33.353.978 (*ba mươi ba triệu ba trăm năm mươi ba nghìn chín trăm bảy mươi tám đồng*) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Trả lại Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền tạm ứng án phí đã nộp : 13.540.000đ (*mười ba triệu năm trăm bốn mươi nghìn đồng*) theo Biên lai thu số 0005577 ngày 30/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận H, thành phố H.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ bản án.

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 bị 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND quận H;
- TAND TP. Hải Phòng;
- Chi cục THA DS quận H;
- Lưu: HS, VP.

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

Nguyễn Ngọc Cường