TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TIÊN LÃNG** **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 11/2023/DS-ST Ngày 29-8-2023 V/v tranh chấp về hợp đồng tín dụng	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TIÊN LÃNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Huyền Trang.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hữu Bình;

2. Ông Vũ Đức Bình;

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Kim Liên - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Nguyện - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 03/2023/TLST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2023/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên toà số 21/2023/QĐST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP HCM(Viết tắt là HD), địa chỉ: 25Bis N, phường B, Quận 1, thành phố H. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc Th, chức vụ: Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Tuấn G, chức vụ: Giám đốc Trung tâm Xử lý nợ Miền Bắc - HD, ủy quyền lại cho: Bà Phạm Thị Thu G1, chức vụ: Trưởng phòng giao dịch - PGD Ngô Quyền - HD Hải Phòng; bà Nguyễn Thị N, chức vụ: Chuyên viên QHKH - PGD Ngô Quyền-HD Hải Phòng; ông Nguyễn Văn H, chức vụ: Phó phòng xử lý nợ - Trung tâm Xử lý nợ Miền Bắc - HD; Ông Lê Duy H1, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ - Trung tâm Xử lý nợ Miền Bắc – HD (Quyết định ủy quyền số 1906/2022/QĐ-TGĐ ngày 08/8/2022 và Giấy ủy quyền số 745/2022/GUQ. HD, ngày 09/11/2022), ông H1 có mặt.

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 19xx và bà Vũ Thị K, sinh năm 19xx; cùng nơi cư trú: Khu 6, thị trấn T, huyện T, thành phố Hải Phòng; bà K có mặt, ông T vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan:

- Bà Phạm Thị L, sinh năm 19xx; nơi cư trú: Khu 4, T, huyện T, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 19xx, địa chỉ: Thành phố H, vắng mặt;

- Ông Phạm Đức H2, sinh năm 19xx, vắng mặt;

- Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 19xx, vắng mặt;

- Chị Phạm Thị N, sinh năm 20xx, vắng mặt;

- Anh Phạm Đức T, sinh năm 19xx, vắng mặt;

- Anh Phạm Đức D, sinh ngày 22/9/20xx. Người đại diện theo pháp luật của anh D: Anh Phạm Đức T, sinh năm 19xx; anh T, anh D đều, vắng mặt.

Ông H2, bà T1, anh T, anh D, chị N cùng nơi cư trú: Khu 6, thị trấn T, huyện T, thành phố Hải Phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông Lê Duy H1) trình bày:

Ngân hàng TMCP HCM và ông Phạm Văn T, bà Vũ Thị K ký kết Hợp đồng tín dụng số 15626/21MB/HĐTD ngày 08/7/2021, nội dung: HD cho ông T, bà K vay số tiền 1.000.000.000 đồng; mục đích là để sửa chữa nhà; thời hạn vay là 120 tháng, kể từ ngày 10/7/2021 đến ngày 09/7/2031; lãi suất vay trong hạn là 9%/năm (được điều chỉnh 03 tháng/lần); lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Bên vay phải trả nợ (gốc, lãi) theo từng kỳ; mỗi kỳ là 01 tháng; trả vào ngày 25 hàng tháng; nợ gốc/01tháng là 8.340.000 đồng, kỳ hạn trả nợ gốc cuối là 7.540.000 đồng; lãi tính theo dư nợ gốc hàng tháng.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ cho ông T, bà K, ông T và bà Phạm Thị L thế chấp cho HD quyền sử dụng 182m^2 đất và toàn bộ tài sản gắn liền đất thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 06, tại địa chỉ: Khu 6, thị trấn Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng (gọi là: Thửa số 30), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN) số BD 943807362, vào sổ cấp GCN số CS07213 ngày 13/12/2010 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng cấp cho chủ sử dụng là bà Phạm Thị L và ông Phạm Văn T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11976/HĐTC/2021 ngày 08/7/2021, đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Đất Cảng, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 09/7/2021. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2023, Thửa số 30 có diện tích là 174.30m^2.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 09/7/2021, HD giải ngân số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông T, bà K qua hình thức chuyển khoản. Sau khi được giải ngân, ông T, bà K thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ của mình đến ngày 25/5/2022 thì không tiếp tục trả nợ. Do đó, toàn bộ số dư nợ gốc của ông T, bà K chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 06/7/2022. Ngày 27/9/2022, ông T, bà K trả HD 10.000.000 đồng. Tổng số tiền ông bà đã trả HD là 179.246.925 đồng (trong đó nợ gốc là 101.740.011 đồng, trả lãi là 87.506.914 đồng). Kể từ ngày 27/9/2022 đến nay ông

T, bà K không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho HD, mặc dù HD đã thông báo, đôn đốc nợ nhiều lần. Tính đến ngày 29/8/2023 ông T, bà K còn nợ HD tổng số tiền là 1.060.196.744 đồng (trong đó nợ gốc là 898.259.989 đồng, nợ lãi trong hạn là 132.572.5304; lãi quá hạn là 12.706.546 đồng; phạt chậm trả lãi: 7.599.955 đồng; phí phạt trả trước hạn: 8.982.600 đồng). HD không yêu cầu ông T, bà K phải trả khoản phí phạt trả trước hạn là 8.982.600 đồng nên số tiền còn lại là 1.051.214.144 đồng.

Nay, HD yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà K phải trả ngay HD số tiền nợ tính đến ngày 29/8/2023 là 1.051.214.144 đồng và khoản tiền nợ lãi phát sinh kể từ ngày 30/8/2023 cho đến khi ông, bà trả hết nợ cho HD. Nếu ông T, bà K không trả nợ, HD đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng diện tích 174.30m^2 đất thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 06, tại địa chỉ: Khu 6, thị trấn Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Khi phát mại tài sản thế chấp, HD ưu tiên thanh toán 128.737.680 đồng giá trị tài sản trên Thửa số 30 cho các đồng thừa kế của ông Tiến. Số tiền còn lại dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho ông T, bà K. Nếu số tiền phát mại tài sản thế chấp còn thừa thì ông T, bà L có quyền nhận lại phần còn thừa tương ứng. Trường hợp số tiền phát mại tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông T, bà K có nghĩa vụ trả hết nợ cho HD. HD đồng ý lấy kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 17/5/2023 làm căn cứ giải quyết vụ án và nhận chịu cả chi phí xem xét, thẩm định tài sản và định giá tài sản

- Bị đơn (ông Phạm Văn T, bà Vũ Thị K) thống nhất trình bày, xác nhận: Ông T, bà K có ký kết hợp đồng tín dụng số 15626/21MB/HĐTD ngày 08/7/2021; ông T, bà L có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11976/HĐTC/2021 ngày 08/7/2021 như nội dung người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T, bà K đã trả HD được 189.246.925 đồng (trong đó nợ gốc: 101.740.011 đồng, nợ lãi: 87.506.914 đồng) thì không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã thỏa thuận. Nguyên nhân là do ông T, bà K gặp khó khăn trong làm ăn kinh tế. Nay HD yêu cầu ông T, bà K trả toàn bộ khoản nợ tính đến ngày 29/8/2023 là 11.051.214.144 đồng (trong đó nợ gốc là 898.259.989 đồng, nợ lãi trong hạn là 132.572.5304; lãi quá hạn là 12.706.546 đồng; phạt chậm trả lãi: 7.599.955 đồng) và phải trả lãi phát sinh kể từ ngày 30/8/2023 cho đến khi trả hết nợ cho HD. Trường hợp không trả nợ thì phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng 174.30m^2 cùng toàn bộ tài sản gắn liền thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 06, địa chỉ: Khu 6, thị trấn Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng để thu hồi nợ cho HD, ông T, bà K đồng ý. Tuy nhiên, do điều kiện kinh tế hiện nay của ông bà khó khăn, ông T, bà K xin giảm lãi và giãn thời gian trả nợ.

Đối với toàn bộ các công trình, vật kiến trúc được xây dựng trên Thửa số 30 (nhà ở, các công trình phụ…) là tài sản riêng của ông Phạm Văn Tiến (anh trai ông T) xây dựng năm 2003. Ông T, bà K không ai đóng góp hay xây dựng thêm bất cứ công trình, kiến trúc gì trên Thửa số 30. Khi thế chấp quyền sử dụng Thửa số 30 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất, ông T, bà L đã khẳng định tài sản thế chấp là của ông T và bà L. Do đó trường hợp nếu phát sinh tranh chấp về tài sản được xây

dựng trên Thửa số 30, ông T, bà L xin tự giải quyết với những người có L quan, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ông bà đồng ý lấy kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 17/5/2023 làm căn cứ giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan (bà Phạm Thị L) trình bày, xác nhận: Bà L và ông T có ký kết hợp đồng thế chấp số 11976/HĐTC/2021 ngày 08/7/2021 để đảm bảo khoản vay cho ông T, bà K như nguyên đơn, bị đơn trình bày và thừa nhận tại thời điểm thế chấp, bà L và ông T khẳng định toàn bộ tài sản thế chấp là của bà và ông T. Thực tế, trên đất có các công trình, gồm: Nhà ở 01 tầng mái tôn, bể nước, nhà mái proximang, nhà vệ sinh và công trình sân vườn là của ông Phạm Văn Tiến xây năm 2003; ông Tiến chết năm 2013. Nay HD yêu cầu ông T, bà K trả nợ, nếu không trả được nợ thì phát mại tài sản đã thế chấp, bà L đồng ý với yêu cầu của HD. Tuy nhiên, bà đề nghị HD giảm lãi và giãn thời gian trả nợ cho ông T, bà K tạo điều kiện cho ông bà trả nợ dần. Bà L đồng ý lấy kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 17/5/2023 làm căn cứ giải quyết vụ án và tự thỏa thuận, giải quyết với những người có L quan về tài sản xây dựng trên Thửa số 30, không yêu cầu Tòa án giải quyết về vấn đề này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan (bà Nguyễn Thị T1) trình bày, xác nhận: Thửa đất số 30 có nguồn gốc do bà T1 tách thửa và tặng cho cho con Phạm Văn T và Phạm Thị L từ năm 2020. Trên thửa đất này có các tài sản là nhà ở 01 tầng mái tôn, bể nước nhà mái proximang, nhà vệ sinh và các công trình phụ khác do ông Phạm Văn Tiến (con trai bà T1) xây dựng năm 2003. Năm 2005 bà Nguyễn Thị T tự nguyện về chung sống với ông Tiến tại Thửa số 30, nhưng không đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật. Quá trình chung sống ông Tiến, bà T có hai con chung là Phạm Đức T, sinh năm 1999; Phạm Đức D, sinh ngày 22/9/2007, ông Tiến không có con nuôi, con riêng. Năm 2013 ông Tiến chết, không để lại di chúc, sau khi ông Tiến chết, bà T kết hôn với người khác và sống ở địa phương khác (không rõ địa chỉ), trên Thửa số 30 chỉ còn anh T, anh D sinh sống. Trong thời gian chung sống với ông Tiến, bà T không có công sức đóng góp, xây dựng công trình kiến trúc nào trên Thửa số 30. Ông Tiến có bố mẹ đẻ là ông Phạm Văn Mưu (chết năm 2001); bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1944.

Năm 2021, ông T, bà K vay 1.000.000.000 đồng tại HD để sửa chữa nhà ở; để đảm bảo khoản vay của ông T, bà K, ông T, bà L đã thế chấp Thửa số 30, cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất với HD. Thời điểm ông T, bà K, bà L vay vốn, thế chấp, bà T1 đều biết nhưng không có ý kiến gì về việc này. Quá trình thực hiện hợp đồng bà T1 được ông T cho biết, ông T trả HD được gần hai trăm triệu đồng gồm cả gốc và lãi thì không tiếp tục trả nợ theo thỏa thuận với HD.

Nay HD yêu cầu ông T, bà K trả nợ, nếu không trả được nợ thì phát mại tài sản thế chấp là Thửa số 30 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất, bà T1 đề nghị HD giảm lãi, giãn thời gian trả nợ, tạo điều kiện cho ông T, bà K trả nợ dần, để không phải phát mại tài sản đã thế chấp. Vì, trên Thửa số 30, các cháu nội của bà là vợ chồng anh Phạm Đức T, chị Phạm Thị N và anh Phạm Đức D đang sinh sống. Nếu phát mại thì anh T, anh D, chị N không còn nơi ở nào khác. Trường hợp ông T, bà K vẫn không trả được nợ, bà T1 đồng ý với quan điểm phát mại của HD; đồng ý

nhận ưu tiên thanh toán giá trị tài sản mà ông Tiến xây dựng năm 2003 trên Thửa số 30 là 128.737.680 đồng, theo kết quả định giá tài sản ngày 17/5/2023 cho bà và anh T, anh D.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan (anh Phạm Đức T, Phạm Đức D do anh T đại diện theo pháp luật, chị Nguyễn Thị N) thống nhất trình bày, xác nhận: Anh Phạm Đức T, sinh năm 1999 và anh D, sinh ngày 22/9/2007 là con đẻ ông Phạm Văn Tiến và bà Nguyễn Thị T; ông Tiến không có con nuôi, con riêng. Năm 2003, ông Tiến xây dựng các công trình gồm: Nhà ở 01 tầng mái tôn, bể nước, nhà mái proximang, nhà vệ sinh… trên Thửa số 30, đây là tài sản riêng của ông Tiến. Năm 2005 anh T và bà T về chung sống cùng ông Tiến trên đất này. Ông Tiến, bà T không kết hôn theo quy định của pháp luật. Năm 2013, ông Tiến chết, không để lại di chúc. Sau khi ông Tiến chết, bà T kết hôn với người khác và sinh sống tại thành phố Hà Nội (không rõ địa chỉ cụ thể). Ông Tiến có bố đẻ là ông Phạm Văn Mưu (chết năm 2001); mẹ đẻ là bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1944. Năm 2022, anh T kết hôn với chị N và cùng chung sống trên Thửa số 30. Trong thời gian sinh sống trên thửa đất này anh T, bà T, anh D, chị N không có công sức đóng góp đối với khối tài sản do ông Tiến xây dựng, cũng không xây dựng công trình mới trên thửa đất này.

Năm 2021, khi ông T, bà K vay 1.000.000.000 đồng của HD; ông T, bà L thế chấp Thửa số 30 để đảm bảo khoản vay cho ông T, bà K trong đó có tài sản của ông Tiến xây dựng trên Thửa số 30 vào năm 2003. Anh T có biết việc này, tuy nhiên do không hiểu biết pháp luật nên từ khi ông T, bà L thế chấp đến nay anh T không có ý kiến gì. Trường hợp ông T, bà K không trả được nợ, HD yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là Thửa số 30 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất, trong đó có tài sản của ông Tiến. Anh T, anh D, chị N đồng quan điểm với ý kiến của bà T1 về việc đề nghị HD giảm lãi, giãn thời hạn trả nợ tạo điều kiện cho ông T, bà K và gia đình trả nợ dần HD để không phải phát mại tài sản đã thế chấp vì anh T, anh D, chị N không còn nơi ở nào khác. Trường hợp ông T, bà K vẫn không trả được nợ thì đồng ý với yêu cầu phát mại tài sản thế chấp của HD. Khi phát mại tài sản thế chấp, anh T, anh D đồng ý nhận ưu tiên Anh T, anh D, chị N đồng ý lấy kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 17/5/2023 làm căn cứ giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan (ông Phạm Đức H2) trình bày, xác nhận: Năm 2020, ông H2 được mẹ đẻ là bà Nguyễn Thị T1 tặng cho 01 thửa đất, có diện tích là 112m^2 thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 06, địa chỉ: Khu 6, thị trấn Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng (Thửa số 41), thửa đất này đã được cấp GCN. Phía Đông và phía Nam thửa đất này giáp với Thửa số 30. Thửa số 30 được cấp GCN sau Thửa số 41, khi được cấp GCN Thửa số 41 đã có nhà và công trình phụ xây kiên cố. Theo ông Tiến ½ hiên nhà chính phía Đông và gian nhà bếp phía Nam thuộc Thửa số 41 nhưng nằm sang Thửa số 30 của ông T, bà L. Năm 2021 ông T, bà K vay tiền HD, ông T, bà L đã thế chấp Thửa số 30, cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất trong đó có tài sản của ông Tiến. Tuy nhiên, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2023 ½ hiên nhà chính phía Đông và gian bếp phía Nam thuộc nêu trên nằm hoàn toàn trong Thửa số 41, không nằm sang Thửa số 30 như ông H2 khai. Sau khi nhận kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, ông H2 không

có ý kiến gì đối với kết quả xem xét, thẩm định này. Các nội dung khác ông H2 đồng quan điểm với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan phía bị đơn.

- Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thông báo về việc thụ lý vụ án; triệu tập bà Nguyễn Thị T nhiều lần; thực hiện việc cấp, tống đạt, thông báo hợp lệ văn bản tố tụng; yêu cầu bà T giao nộp văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tạo điều kiện cho bà T thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật… nhưng bà T không chấp hành; không giao nộp tài liệu, văn bản thể hiện ý kiến của mình; gây khó khăn cho cơ quan tiến hành tố tụng, người tiến hành tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

Kết quả xác minh tại gia đình và địa phương thể hiện: Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 07 thuộc Khu 6, thị trấn Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng có nguồn gốc được tách từ thửa đất nhà nước cấp cho bà Nguyễn Thị T1 và ông Phạm Văn Mưu và khoảng năm 1982 (không rõ diện tích). Năm 2001, ông Mưu chết; ngày 24/5/2007, thửa đất của ông Mưu, bà T1 được cấp GCN lần đầu số vào sổ H03353 cho hộ bà T1, thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 06, địa chỉ: Khu 6, thị trấn Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng, diện tích 329m^2. Năm 2010, Nhà nước thu hồi 35m^2 đất để thực hiện Dự án xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp đường dẫn cầu Khuể, thửa đất trên chỉ còn diện tích 294m^2. Ngày 04/12/2020, bà T1 tách thửa đất này thành 02 thửa, tặng cho con Phạm Văn H2 diện tích 112m^2, đã được cấp GCN. Ngày 22/6/2021, bà T1 tặng cho ông T, bà L diện tích 182m^2 đất còn lại, đã được cấp GCN số DB 943807 vào sổ cấp GCN số CS07213 thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 06, địa chỉ Khu 6, thị trấn Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng, chủ sử dụng là ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị L. Trên thửa đất này có các công trình: Nhà ở 01 tầng mái tôn, bể nước nhà mái proximang, nhà vệ sinh và công trình sân vườn. Các công trình này là do ông Phạm Văn Tiến xây dựng năm 2003. Năm 2005 bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1978 tự nguyện về chung sống với ông Tiến tại Thửa số 30, nhưng ông bà không đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật, cũng không đăng ký hộ khẩu thường trú tại Khu 6, thị trấn Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng. Năm 2013, ông Tiến chết, không để lại di chúc. Quá trình chung sống ông Tiến, bà T có 02 con là anh Phạm Đức T, sinh năm 1999 và anh Phạm Đức D, sinh ngày 22/9/2007, ông Tiến không có con nuôi, con riêng. Bà T không đăng ký hộ khẩu thường trú tại Khu 6 thị trấn Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng. Sau khi ông Tiến chết, bà T kết hôn với người khác, từ đó đến nay bà T sinh sống tại thành phố Hà Nội (không rõ địa chỉ). Ông Tiến có bố đẻ là ông Phạm Văn Mưu, chết năm 2001 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1944. Năm 2022, anh T kết hôn với chị N, anh T, chị N và anh D cùng sinh sống trên Thửa số 30 đến nay.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ: Theo kết quả xem xét thẩm định ngày 17/5/2023, Thửa số 30 có diện tích là 174,30m^2. Vị trí thửa đất: Phía bắc giáp đường 354, kích thước 5.05m; phía Nam giáp máng nước, kích thước 9.29m; phía Đông giáp đất hộ ông Nguyễn Văn Đức, kích thước: 28.19m; phía Tây giáp hộ bà Vũ Thị Thu Vân, kích thước: 4.01m, giáp hộ ông Phạm Đức H2, kích thước

13.35m, 11.32m. Trên đất có các tài sản: Nhà ở 01 tầng mái tôn, bể nước nhà mái proximang, nhà vệ sinh và công trình sân vườn, tổng giá trị các tài sản trên đất là 128.737.680 đồng.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn (do ông Lê Duy H1 đại diện theo ủy quyền) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn (bà Vũ Thị K) vẫn giữ nguyên quan điểm của mình; ông T, người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan (bà Phạm Thị L, bà Nguyễn Thị T1, anh Phạm Đức T, anh Phạm Đức D, ông Phạm Đức H2) vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, không có người đại diện tham gia phiên tòa, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, không có văn bản thay đổi quan điểm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Thẩm phán đã thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, phiên tòa được mở đúng thời hạn nêu trong quyết định đưa vụ án ra xét xử, các quyết định hoãn phiên tòa, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn (bà K) đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các điều 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn (ông T), người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan (bà L, bà T1, anh T, anh D, chị N) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án, không có mặt tại phiên tòa là chưa thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại các tại các điều 70, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 16 Điều 4, Điều 90, Điều 91 Điều 94, Điều 95 và Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; các điều 116, 117, 119, 280, 293, 295, 298, 299, 303, 317, 318, 319, 320, 323, 332, 357, 401, 429, 463, 466, 468, 500, 501, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95, Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 4 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 266, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Phạm Văn T, bà Vũ Thị K phải trả HD số tiền còn nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 29/8/2023) là 11.051.214.144 đồng (trong đó nợ gốc là 898.259.989 đồng, nợ lãi trong hạn là 132.572.5304; lãi quá hạn là 12.706.546 đồng; phạt chậm trả lãi: 7.599.955 đồng) và phải tiếp tục chịu lãi kể từ sau ngày tuyên bản án sơ thẩm đối với khoản nợ gốc cho đến khi trả hết nợ cho HD, theo mức lãi suất quy định trong Hợp đồng tín dụng số 15626/21MB/HĐTD ngày 08/7/2021. Nếu ông T, bà K không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì HD có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng 174.30m^2 đất thuộc Thửa số 30, tờ bản đồ số 06, địa chỉ: Khu 6, thị trấn Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng, thành hố Hải Phòng để thu hồi nợ cho HD. Khi phát mại tài sản cần ưu tiên

thanh toán 128.737.680 đồng giá trị tài sản trên đất do ông Tiến xây dựng năm 2003 trên Thửa số 30 cho các đồng thừa kế của ông Tiến. Số tiền còn lại dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông T, bà K. Nếu số tiền phát mại tài sản thế chấp còn thừa thì ông T, bà L có quyền nhận lại phần còn thừa tương ứng. Nếu số tiền phát mại tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông T, bà K phải có nghĩa vụ trả hết phần còn thiếu cho HD. Ông Phạm Văn T, bà Vũ Thị K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Trả lại HD số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về tố tụng:*

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động tín dụng giữa Ngân hàng TMCP HCMvới ông Phạm Văn T, bà Vũ Thị K. HD cho ông T, bà K vay tiền với mục đích để sửa chữa nhà, không có mục đích lợi nhuận nên xác định là tranh chấp dân sự theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn là ông Phạm Văn T, bà Vũ Thị K, có nơi cư trú tại Khu 6, thị trấn Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan (bà Nguyễn Thị T) đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án; thực hiện việc cấp, tống đạt, thông báo hợp lệ văn bản tố tụng thông qua người thân của bà T theo quy định; yêu cầu bà T giao nộp văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tạo điều kiện cho bà T thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Bà T đã biết nhưng không chấp hành theo triệu tập của Tòa án là tự từ bỏ các quyền và không chấp hành nghĩa vụ của đương sự theo quy định tại Điều 70, Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ khoản 4 Điều 91, khoản 1 Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do đương sự giao nộp và Tòa án thu thập để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[3] Về tư cách đương sự: Quá trình giải quyết vụ án ông Phạm Đức H2 khai, ông được bà T1 (mẹ đẻ) tặng cho diện tích là 112m^2 thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 06, địa chỉ: Khu 6, thị trấn Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng (Thửa số 41). Phía Đông và phía Nam thửa đất này giáp với Thửa số 30 của ông T, bà L. Ông H2 cho rằng Thửa số 41 của ông được cấp GCN trước Thửa số 30 của ông T, bà L, thời điểm cấp GCN, trên đất đã có nhà ở và các công trình phụ trên đất.Trong đó, có ½ phần hiên nhà chính phía Đông và 01 gian bếp phía Nam của ông H2 nằm sang Thửa số 30. Tuy nhiên, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2023 thì ½ hiên nhà chính và gian bếp nêu trên xác định nằm trong Thửa số 41, không nằm sang Thửa số 30; ông H2 không có ý kiến gì về kết quả xem xét, thẩm định ngày 17/5/2023. Do đó, tài sản thế chấp không L quan đến quyền, lợi ích

của ông H2. Căn cứ khoản 4 Điều 68, Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự, ông H2 không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan trong vụ án.

[3] Về việc vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Bị đơn (ông T); người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan (bà T1, bà L, bà T, anh T, anh D, chị N) đều vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, không có người đại diện theo ủy quyền, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt (mặc dù trước đó đã được Tòa án triệu tập hợp lệ). Căn cứ điểm khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà T1, bà L, bà T, anh T, anh D, chị N.

- *Về nội dung vụ án:*

[4] Về hợp đồng tín dụng, vi phạm hợp đồng tín dụng và số tiền phải trả: Căn cứ vào lời khai của các đương sự, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, có đủ cơ sở khẳng định:

[4.1] Ngày 08/7/2021 HD và ông Phạm Văn T, bà Vũ Thị K đã tự nguyện ký kết hợp đồng đồng tín dụng 15626/21MB/HĐTD. Nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng về số tiền, mục đích, lãi suất (lãi suất trong hạn 9%/năm, được điều chỉnh 03 tháng/lần; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; phạt chậm trả lãi là 10%/năm); thời hạn cho vay; hạn trả nợ gốc, lãi/kỳ; hình thức giải ngân hoàn toàn phù hợp với các điều 116, 117, 119 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng; Điều 13 Thông tư số 36/2014/TT-NHNN ngày 20/11/2014 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước. Xét thấy, tại thời điểm ký kết Hợp đồng tín dụng, các bên tham gia ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, có đủ thẩm quyền, đủ năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội; hình thức và nội dung hợp đồng tín dụng phù hợp với quy định tại các điều 116, 117, 119 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng nên Hợp đồng tín dụng 15626/21MB/HĐTD ngày 08/7/2021 là hợp pháp, có hiệu lực và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[4.2] Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 09/7/2021 HD đã giải ngân cho ông T, bà K 1.000.000.000 đồng; ông T, bà K đã nhận đủ số tiền vay. Như vậy, HD đã thực hiện đúng, xong nghĩa vụ của mình. Về phía bị đơn, sau khi ông T, bà K được giải ngân, ông bà đã thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ với HD kể từ thời điểm vay cho đến hết ngày 25/5/2022 là 179.264.925 đồng (gồm cả gốc và lãi) thì không tiếp tục trả nợ. Do không trả nợ nên toàn bộ dư nợ gốc của ông T, bà K chuyển nợ quá hạn từ ngày 06/7/2022. Ngày 27/9/2022, ông T, bà K trả tiếp HD 10.000.000 đồng (gồm cả gốc và lãi). Tổng số tiền ông T, bà K đã trả HD tính tới ngày 27/9/2022 là 189.246.925 đồng (trong đó nợ gốc là 101.740.011 đồng, nợ lãi là 87.506.914 đồng). Kể từ ngày 27/9/2022 đến nay ông T, bà K không thực hiện nghĩa vụ trả nợ với HD, mặc dù HD đã thông báo, đôn đốc nợ nhiều lần. Việc ông T, bà K không trả nợ theo đúng kỳ hạn, không trả đủ nợ gốc, lãi/01 kỳ là phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Hợp đồng tín dụng số 15626/21MB/HĐTD nên HD có quyền thu hồi trước hạn theo quy định tại điểm a

khoản 1 Điều 6 Hợp đồng tín dụng số 15626/21MB/HĐTD. Do đó, ông T, bà K phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo quy định tại Điều 2 Hợp đồng tín dụng số 15626/21MB/HĐTD, phải trả HD tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 29/8/2023) là 11.051.214.144 đồng (trong đó nợ gốc là 898.259.989 đồng, nợ lãi trong hạn là 132.572.5304; lãi quá hạn là 12.706.546 đồng; phạt chậm trả lãi: 7.599.955 đồng) và khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 29/8/2023 cho đến khi trả hết nợ. HD không yêu cầu ông T, bà K phải trả 8.982.600 đồng phí phạt trả trước hạn. Việc không yêu cầu ông T, bà K phải trả 8.982.600 đồng phí phạt trả trước hạn của HD là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, đe dọa nên cần được chấp nhận việc thay đổi phạm vi khởi kiện này của HD theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4.3] Bị đơn (ông T, bà K); người có quyền lợi nghĩa vụ L quan (bà T1, bà L, anh T, anh D, chị N) có quan điểm đề nghị HD giảm lãi, giãn thời hạn trả nợ cho ông T, bà K. HD không đồng ý với quan điểm giảm lãi và giãn thời gian trả nợ của ông T, bà K. HD cho rằng kể từ thời điểm ông T, bà K không thực hiện nghĩa vụ trả nợ (vi phạm hợp đồng tín dụng), HD đã đôn đốc, tạo điều kiện cho ông bà thực hiện nghĩa vụ trả nợ của mình trong thời gian dài nhưng ông T, bà K không thực hiện. Việc này đã làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của HD. Xét thấy, trong Hợp đồng tín dụng số 15626/21MB/HĐTD ngày 08/7/2021 ký kết giữa HD và ông T, bà K không có thỏa thuận giảm lãi, giãn thời hạn trả nợ. Căn cứ Điều 274, Điều 280 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử (HĐXX) không chấp nhận yêu cầu của ông T, bà K về việc giảm lãi, giãn thời hạn trả nợ.

[5] Về Hợp đồng thế chấp và xử lý tài sản bảo đảm:

[5.1] Về hình thức hợp đồng thế chấp: Các đương sự đều thừa nhận khi ký kết Hợp đồng thế chấp số 11976/HĐTC/2021 ngày 08/7/2021, các bên tham gia giao dịch có đủ thẩm quyền; đủ năng lực hành vi dân sự; hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, đe dọa. Hợp đồng thế chấp số 11976/HĐTC/2021 ngày 08/7/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng Đất Cảng. Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 09/7/2021 tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện Tiên Lãng. Như vậy, Hợp đồng thế chấp số 11976/HĐTC/2021 ngày 08/7/2021 đã đảm bảo về hình thức theo quy định tại các điều 116, 117, 119, 298 Bộ luật Dân sự; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 4 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

[5.2] Về nội dung hợp đồng thế chấp:

[5.2.1] Bị đơn (ông T, bà K), người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan (bà L, bà T1, anh T, anh D, chị N) đều thừa nhận, Thửa số 30 có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị T1 tặng cho con Phạm Văn T và Phạm Thị L ngày 22/6/2021. Thửa đất này có diện tích 182m^2, đã được cấp GCN số DB 943807 vào sổ cấp GCN số CS07213 ngày 13/12/2010 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng cấp, chủ sử dụng là bà Phạm Thị L và ông Phạm Văn T thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 06, địa chỉ Khu 6, thị trấn Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng. Do đó

Thửa số 30 thuộc quyền sử dụng của ông T, bà L, ông T, bà L có quyền định đoạt đối với tài sản này.

[5.2.2] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, trên Thửa số 30 có các công trình là nhà ở 01 tầng mái tôn, bể nước, nhà mái proximang, nhà vệ sinh và công trình sân vườn được xây dựng năm 2003. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ L quan (bà T1, bà L, anh T, anh D, chị N) khai đây là tài sản do ông Tiến xây dựng năm 2003. Năm 2005, bà T mới về Thửa số 30 chung sống cùng ông Tiến. Từ năm 2003 đến nay không ai xây dựng thêm bất cứ công trình, kiến trúc nào trên thửa đất này. Ông Tiến tự nguyện chung sống như vợ chồng với bà T, không đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật. Quá trình chung sống ông bà có 02 con chung là anh Phạm Đức T và anh Phạm Đức D, ông Tiến không có con nuôi, con riêng; có bố đẻ là ông Phạm Văn Mưu (chết năm 2001), mẹ đẻ bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1944. Năm 2013 ông Tiến chết, không để lại di chúc. Xét, lời khai của ông T, bà K, bà T1, bà L, anh T, anh D, chị N hoàn toàn phù hợp với nhau, phù hợp với kết quả xác minh tại địa phương nên có đủ căn cứ xác định các tài sản trên Thửa số 30 thuộc quyền sở hữu của ông Tiến xây dựng từ năm 2003 và các đồng thừa kế của ông Tiến được xác định gồm anh Phạm Đức T, Phạm Đức D và bà Phạm Thị T1.

[5.2.3] Khi thế chấp tài sản để đảm bảo khoản vay cho ông T, bà K, ông T, bà L biết tài sản xây dựng trên Thửa số 30 là của ông Tiến và các con của ông Tiến đang trực tiếp sinh sống trên thửa đất này nhưng không thông báo cho HD biết là vi phạm nghĩa vụ của bên thế chấp theo quy định tại khoản 5 Điều 320 Bộ luật dân sự. HD khi nhận thế chấp, không yêu cầu bên thế chấp cung cấp đầy đủ thông tin về tình trạng tài sản thế chấp, biết anh T, anh D là người trực tiếp sinh sống trên thửa đất này nhưng không hỏi ý kiến của anh T, người đại diện theo pháp luật của anh D, chưa xác minh tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của người thứ ba là ông Tiến là chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của bên nhận thế chấp theo quy định tại khoản 2 Điều 322 và khoản 1, 2 Điều 323 Bộ luật Dân sự. Việc ký kết hợp đồng thế chấp mà không có ý kiến của các đồng thừa kế của ông Tiến là anh T, anh D, bà T1 đã làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của anh T, anh D và bà T1 theo quy định tại khoản 5 Điều 117 Bộ luật dân sự. Theo quy định tại Điều 122, Điều 130 Bộ luật Dân sự, Hợp đồng thế chấp số 11976/HĐTC/ 2021 ngày 08/7/2021 bị vô hiệu một phần đối với phần tài sản trên đất. Tuy nhiên, phần bị vô hiệu này không làm ảnh hưởng tới hiệu lực của các phần còn lại và nếu có phát sinh tranh chấp thì có thể giải quyết bằng một vụ án dân sự khác. Mặt khác, trường hợp phải phát mại tài sản HD tự nguyện thanh toán cho các đồng thừa kế của ông Tiến 128.737.680 đồng giá trị tài sản trên đất, các đồng thừa kế của ông Tiến đồng ý nhận phần giá trị này nên nội dung Hợp đồng thế chấp số 11976/HĐTC/ 2021 ngày 08/7/2021, thỏa thuận của các đương sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật.

[5.2.4] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 17/5/2023 thể hiện Thửa số 30 có diện tích là 174,30m^2. Vị trí thửa đất: Phía Bắc giáp đường 354, kích thước 5.05m; phía Nam giáp máng nước, kích thước 9.29m; phía Đông giáp đất hộ ông Nguyễn Văn Đức, kích thước: 28.19m; phía Tây giáp hộ bà Vũ Thị

Thu Vân, kích thước: 4.01m, giáp hộ ông Phạm Đức H2, kích thước 13.35m, 11.32m. Trên đất có các tài sản: Nhà ở 01 tầng mái tôn, bể nước, nhà mái proximang, nhà vệ sinh và công trình sân vườn, tổng giá trị các tài sản trên đất là 128.737.680 đồng. Các đương sự đều đồng ý lấy kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ này làm căn cứ giải quyết vụ án.

[6] Từ những phân tích trên có đủ cơ sở khẳng định Hợp đồng tín dụng số 15626/21MB/HĐTD ngày 08/7/2021 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11976/HĐTC/2021 ngày 08/7/2021 hợp pháp, có hiệu lực nên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Căn cứ các điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; các điều 116, 117, 119, 280, 293, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 323, 332, 357, 401, 429, 463, 466, 468, 500, 501, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95, Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 4 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Buộc ông Phạm Văn T, bà Vũ Thị K phải trả HD số tiền còn nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 29/8/2023) là 1.051.214.144 đồng (trong đó nợ gốc là 898.259.989 đồng, nợ lãi trong hạn là 132.572.5304; lãi quá hạn là 12.706.546 đồng; phạt chậm trả lãi: 7.599.955 đồng) và phải tiếp tục chịu lãi kể từ ngày 30/8/2023 đối với khoản nợ gốc cho đến khi trả hết nợ cho HDBbank, theo mức lãi suất quy định trong Hợp đồng tín dụng số 15626/21MB/HĐTD ngày 08/7/2021. Nếu ông T, bà K không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì HD có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích 174.30m^2 đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc Thửa số 30, tờ bản đồ số 06, tại địa chỉ: Khu 6 thị trấn Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng, đã được cấp GCN số BD 943807362, vào sổ cấp GCN số CS07213 ngày 13/12/2010 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng cấp cho chủ sử dụng là bà Phạm Thị L và ông Phạm Văn T để thu hồi nợ cho HD. Thửa số 30 có vị trí, kích thước như sau: Phía Bắc giáp đường 354: 5.05m; phía Nam giáp máng nước: 9.29m; phía Đông giáp đất hộ ông Nguyễn Văn Đức: 28.19m; phía Tây giáp hộ bà Vũ Thị Thu Vân: 4.01m và giáp hộ ông Phạm Đức H2: 13.35m + 11.32m. Khi phát mại tài sản thế chấp phải ưu tiên thanh toán giá trị tài sản trên Thửa số 30 là di sản của ông Tiến cho các đồng thừa kế của ông Tiến (anh T, anh D, bà T1) là 128.373.680 đồng . Số tiền còn lại dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông T, bà K, nếu số tiền còn thừa, ông T, bà L có quyền nhận lại phần còn thừa tương ứng. Trường hợp số tiền phát mại tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông T, bà K vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho HD.

[7] Quá trình giải quyết vụ án bị đơn (ông T, bà K), người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan (bà T1, bà L, anh T) và ông H2 đều xác nhận toàn bộ tài sản trên Thửa số 30 là của ông Tiến. Bà T không kết hôn với ông Tiến theo quy định của pháp luật; trong thời gian chung sống với ông Tiến, bà T không có công sức đóng góp hay xây dựng bất cứ công trình, kiến trúc nào trên Thửa số 30 cùng ông Tiến; bà T không có quan điểm về việc này. Do đó trường hợp phát sinh tranh chấp, bà T có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

[8] *Về chi phí tố tụng:* Nguyên đơn nhận chịu cả chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên HĐXX không xem xét, giải quyết.

[9] *Về án phí:* Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (HD) được chấp nhận toàn bộ, căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 14, khoản 2, 6 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, bị đơn là ông Phạm Văn T, bà Vũ Thị K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 43.536.000 [36.000.000 + (251.214.144 x 3%)] đồng.

[10] *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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 a khoản 1 Điều 157; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 266, Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 280, Điều 293, Điều 295, Điều 298, Điều 299, Điều 303, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 323, Điều 401, Điều 429, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 16 Điều 4, Điều 90, Điều 91; Điều 95 và Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 95, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh:

1. Ông Phạm Văn T và bà Vũ Thị K phải trả HD số tiền còn nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (28/9/2023) là 1.051.214.144 đồng (Một tỷ không trăm năm mươi mốt triệu hai trăm mười bốn nghìn một trăm bốn mươi bốn) đồng.

2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông T, bà K còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn đối với số tiền nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 15626/21MB/HĐTD ngày 08/7/2021 cho đến khi trả hết nợ cho HD. 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.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Phạm Văn T, bà Vũ Thị K không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì HD có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành

án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích 174.30m^2 đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 06, tại địa chỉ: Khu 6, thị trấn Tiên Lãng, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng, đã được UBND huyện Tiên Lãng cấp GCN số BD 943807362, vào sổ cấp GCN số CS07213 ngày 13/12/2010 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng cấp cho chủ sử dụng là bà Phạm Thị L và ông Phạm Văn T. Khi phát mại tài sản thế chấp phải ưu tiên thanh toán cho anh T, anh D, bà T1 128.373.680 đồng.

4. Trường hợp việc xử lý tài sản thế chấp của ông T, bà L không đủ trả hết khoản nợ nêu trên thì ông T, bà K phải có nghĩa vụ trả hết số nợ còn lại cho HD. Trường hợp việc xử lý tài sản thế chấp của ông T, bà L sau khi trả hết khoản nợ trên mà còn thừa thì ông T, bà L được nhận lại phần giá trị thừa này.

5. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (HD) được chấp nhận toàn bộ. Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 14, khoản 2, 6 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, ông Phạm Văn T, bà Vũ Thị K phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 43.536.000 (Bốn mươi ba triệu năm trăm ba mươi sáu nghìn) đồng.

Trả lại HD 20.185.000 (Hai mươi triệu một trăm tám mươi lăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Lãng, theo Biên lai thu số 0006425 ngày 23/2/2023.

6. Về chi phí tố tụng: Không giải quyết do đương sự không có yêu cầu.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- VKSND huyện Tiên Lãng;
- Chi cục THADS huyện Tiên Lãng;
- Đương sự;
- Lưu Hồ sơ, HCTP

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

Phạm Thị Huyền Trang