

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KIM THÀNH
TỈNH HẢI DƯƠNG**

Bản án số: 24/2024/DS-ST

Ngày 30/9/2024

*V/v Tranh chấp Hợp đồng tín dụng
và hợp đồng thế chấp tài sản*

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KIM THÀNH, TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Tích và ông Phạm Việt Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Quốc Cường - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Ông Vũ Văn Tiến - Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 36/2024/TLST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2024 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: 28/2024/QĐXXST-DS ngày 28/8/2024, quyết định hoãn phiên tòa số 28/2024/QĐ-TA ngày 13/9/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H (H2)

- Địa chỉ: B N, phường B, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

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

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Tuấn G – Giám đốc Trung tâm xử lý nợ Miền B – Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H. Địa chỉ: Số A N, phường H, quận T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền lại:

- Ông Nguyễn Tiến B – Chuyên viên xử lý nợ – Trung tâm xử lý nợ Miền B – Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H.

- Ông Đỗ Văn P – Chuyên viên xử lý nợ – Trung tâm xử lý nợ Miền B – Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H.

Bị đơn: Ông Trần Văn H – sinh năm 1965

Bà Lê Thị P1 – sinh năm 1970

Bà **Trần Thị S** – sinh năm 1993

Đều trú tại: **Thôn Q, xã N, huyện K, tỉnh Hải Dương.**

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông **Trần Văn H** – sinh năm 1965

Bà **Lê Thị P1** – sinh năm 1970

Đều trú tại: **Thôn Q, xã N, huyện K, tỉnh Hải Dương.**

(Ông **B** có mặt. Ông **H**, bà **P1**, bà **S** đều vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ, tại phiên toà ông **Nguyễn Tiến B** là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: **Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Phát Triển Thành phố H** đã cho ông **Trần Văn H** và bà **Lê Thị P1** vay tiền theo Hợp đồng sau: Hợp đồng tín dụng số 25833/22MB/HĐTD ngày 04/11/2022, đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm - dịch vụ ngày 25/11/2022. Lãi suất theo hợp đồng tín dụng và thẻ tín dụng của ông **H**, bà **P1** là thẻ Visa việt nam platinum vay có tài sản bảo đảm lãi suất là 22%/năm, lãi suất thay đổi là 27%/năm. Số tiền ngân hàng đã giải ngân là 998.099.000 đồng. Tính đến 30/9/2024 ông **H**, bà **P1** còn nợ ngân hàng số tiền nợ gốc là 998.099.000 đồng và tiền nợ lãi trong hạn là 1.000.374.880 đồng và nợ lãi quá hạn là 139.041.102 đồng. Sau đó Ngân hàng thống nhất giảm tiền lãi trong hạn và tiền lãi quá hạn cho ông **H**, bà **P1** tổng là 909.415.982 đồng. Số tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn còn lại ông **H**, bà **P1** còn phải trả ngân hàng là 230.000.000 đồng (Trong đó lãi trong hạn là 200.000.000 đồng, lãi quá hạn là 30.000.000 đồng) tính đến ngày 30/9/2024.

Tài sản bảo đảm của khoản vay trên là: "Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 200, tờ bản đồ số 26, địa chỉ **thôn Q, xã N, huyện K, tỉnh Hải Dương**, diện tích 518m²; Tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ, diện tích sàn 61.7m², cấp hạng nhà ở 4, sở hữu riêng và nhà ở riêng lẻ, diện tích sàn 41.4m², cấp hạng nhà ở 4, sở hữu riêng theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 647447, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01582 do **UBND huyện K** cấp ngày 01/12/2020 cho ông **Trần Văn H** và bà **Lê Thị P1**. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 25833/22MB/HĐBĐ ngày 15/11/2022 tại **văn phòng C, thành phố H, tỉnh hải Dương**, số công chứng 5118/2022/HĐTC quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD."

Sau khi **H2** cho ông **Trần Văn H** và bà **Lê Thị P1** vay tiền theo hợp đồng tín dụng nêu trên, **H2** tiếp tục cho bà **Trần Thị S** là con gái của ông **Trần Văn H** và bà **Lê Thị P1** vay tiền theo Hợp đồng sau: Đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài

khoản thanh toán/sản phẩm - dịch vụ ngày 27/12/2022. Số tiền giải ngân là: 692.000.000 đồng (*Sáu trăm chín mươi hai triệu đồng*). Thời hạn vay 60 tháng. Mục đích sử dụng vốn: vay tiêu dùng. Phương thức cho vay: phát hành thẻ tín dụng quốc tế. Dư nợ Đề nghị kèm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm - dịch vụ ngày 27/12/2022 của bà **Trần Thị S** tại **H2**. Lãi suất theo hợp đồng tín dụng và thẻ tín dụng của bà **S** là thẻ Visa viettt platinum vay có tài sản bảo đảm lãi suất là 22%/năm, lãi suất thay đổi là 27%/năm. Tính đến ngày 30/9/2024 bà **S** còn nợ ngân hàng số tiền nợ gốc là 692.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 650.572.430 đồng, lãi quá hạn là 95.280.378 đồng. Sau đó **Ngân hàng N1** giảm lãi trong hạn và lãi quá hạn cho bà **S** là 595.852.808 đồng. Bà **S** còn phải trả số tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn cho ngân hàng là 150.000.000 đồng (*trong đó lãi trong hạn là 130.000.000 đồng, lãi quá hạn là 20.000.000 đồng*) tính đến ngày 30/9/2024.

Sau ngày 30/9/2024 ông **H**, bà **P1**, bà **S** phải trả mức lãi suất là 1,1%/1 tháng trên số tiền nợ gốc còn nợ.

Để đảm bảo cho khoản vay của bà **S** thì ông **H** và bà **P1** tiếp tục dùng tài sản bảo đảm đang thế chấp tại **H2** để thế chấp cho khoản vay của bà **S**, cụ thể như sau: "Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 200, tờ bản đồ số 26, địa chỉ **thôn Q, xã N, huyện K, tỉnh Hải Dương**, diện tích 518m²; Tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ, diện tích sàn 61.7m, cấp hạng nhà ở 4, sở hữu riêng và nhà ở riêng lẻ, diện tích sàn 41.4m², cấp hạng nhà ở 4, sở hữu riêng theo Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 647447, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01582 do **UBND huyện K** cấp ngày 01/12/2020 cho ông **Trần Văn H** và bà **Lê Thị P1**. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 29993/22MB/HĐBĐ ngày 30/12/2022 tại **văn phòng C, thành phố H, tỉnh hải Dương**, số công chứng 5436/2022/HĐTC quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD." Khi khoản vay của ông **Trần Văn H**, bà **P1** và bà **Trần Thị S** phát sinh nợ quá hạn, **H2** đã gửi thông báo và nhiều lần làm việc yêu cầu ông **Trần Văn H** và bà **Trần Thị S** trả nợ cho Ngân hàng nhưng ông **Trần Văn H**, bà **Lê Thị P1** và bà **Trần Thị S** vẫn cố tình trốn tránh, chây ỳ không thanh toán theo các điều khoản đã ký với Ngân hàng. Ông **H**, bà **P1**, bà **S** chưa trả được ngân hàng khoản vay nợ gốc nào. Khoản vay nợ trên của ông **H**, bà **P1** chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 11/4/2023, khoản vay của bà **S** chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 16/02/2023. Ngân hàng cũng đã gửi các thông báo về khoản vay nợ gốc, nợ lãi, phí cho ông **H**, bà **P1**, bà **S** được biết.

Ngân hàng yêu cầu ông **Trần Văn H**, bà **Lê Thị P1** phải thanh toán toàn bộ

số tiền nợ cho H2 tính đến ngày 30/9/2024 với số tiền nợ gốc là 998.099.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 200.000.000 đồng, lãi quá hạn là 30.000.000 đồng. Buộc bà Trần Thị S phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ cho H2 tính đến ngày 30/9/2024 với số tiền nợ gốc là 692.000.000 đồng. Số tiền lãi trong hạn là 130.000.000 đồng, lãi quá hạn là 20.000.000 đồng. Nếu ông H, bà P1, bà S không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị xử lý tài sản là quyền sử dụng đất đã thế chấp tại ngân hàng.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản thế chấp nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Trần Văn H, bà Lê Thị P1 và bà Trần Thị S đối với H2, sau khi trừ đi các chi phí phát sinh trong quá trình khởi kiện và xử lý tài sản. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản thế chấp nêu trên không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Trần Văn H, bà Lê Thị P1 và bà Trần Thị S vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại tại H2 bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác.

Tại biên bản ghi lời khai ông Trần Văn H trình bày: Ông đã nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án. Ông đã trực tiếp thông báo và giao các văn bản tố tụng của Tòa án cho bà P1, bà S nhưng vì công việc bận nên bà P1 và bà S không đến Tòa án được. Ngày 04/11/2022 vợ chồng ông có ký hợp đồng tín dụng số 25833/22MB/HĐTD với ngân hàng TMCP phát triển thành phố H để vay số tiền 998.099.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, mục đích vay tiêu dùng, tài sản đảm bảo cho khoản vay là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 200 tờ bản đồ số 26 tại xã N, huyện K, tỉnh Hải Dương. Sau khi ngân hàng cho vay xong theo hợp đồng tín dụng nêu trên, ngân hàng lại tiếp tục cho con gái ông là Trần Thị S vay số tiền 692.000.000 đồng, với thời gian vay 60 tháng, mục đích để tiêu dùng và dùng diện tích đất trên để thế chấp. Sau khi vay nợ, ông bà có trả lãi được một thời gian, sau đó do làm ăn thua lỗ và không có khả năng thanh toán. Ngân hàng cũng đã thông báo cho ông, bà P1, bà S việc trả nợ và thông báo các khoản lãi, phí phát sinh sau khi ông bà không trả nợ. Đến nay ông xác định vợ chồng ông còn nợ ngân hàng khoản nợ gốc là 998.099.000 đồng, bà S còn nợ 692.000.000 đồng là đúng nhưng ông bà và bà S hiện không có khả năng thanh toán nên ông đề nghị Ngân hàng giảm lãi và giãn nợ cho vợ chồng ông để trả nợ dần. Đối với số tiền nợ lãi, phí của vợ chồng ông và bà S mà như ngân hàng khởi kiện thì ông hoàn toàn đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Vì công việc bận nên ông đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt ông.

Các chứng cứ, tài liệu Tòa án thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án:

Tại biên bản xác minh tại Công an xã N thể hiện: Bà Lê Thị P1 và bà Trần Thị S đều có đăng ký hộ khẩu thường trú và vẫn đang cư trú tại thôn Q, xã N, huyện K, tỉnh Hải Dương.

Tại biên bản xác minh tại UBND xã N thể hiện: Thửa đất số 200, tờ bản đồ số 26 diện tích 518m² tại thôn Q, xã N, huyện K, tỉnh Hải Dương có nguồn gốc cha ông để lại đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 647447 số vào sổ cấp GCN: CH01582 cấp ngày 01/12/2020 cấp cho ông Trần Văn H và bà Lê Thị P1. Quá trình sử dụng đất không có tranh chấp, không có chuyển nhượng và không có biến động gì.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/8/2024 thể hiện:

Thửa đất số 200, tờ bản đồ số 26 tại thôn Q, xã N, huyện K, tỉnh Hải Dương có diện tích 518m².

Về tài sản trên đất: 01 nhà cấp 4 diện tích 41,4m². Ngoài các tài sản trên không còn tài sản gì khác. Ông H xác định tại thời điểm thế chấp đến nay các tài sản giữ nguyên hiện trạng không thay đổi gì, không xây dựng mới thêm gì. Có 01 nhà cấp 4 diện tích 61,7m² ông H khai do mưa bão bị hỏng nên đã bị đổ tường, không còn nguyên vẹn. Đối với căn nhà đã bị hỏng ngân hàng không có ý kiến hay yêu cầu, đề nghị gì và đề nghị xử lý bằng các tài sản còn hiện hữu trên đất.

Tại phiên toà:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và quan điểm đã trình bày tại Tòa án, yêu cầu ông H, bà P1, bà S phải trả cho ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi như trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên toà thực hiện đúng thủ tục tố tụng. Nguyên đơn chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, 157, 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 280, 299, 317, 318, 319, 320, 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 7, 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Phát Triển Thành phố H.

Buộc ông Trần Văn H và bà Lê Thị P1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H tổng số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số

25833/22MB/HĐTD ngày 04/11/2022, đề nghị kèm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm - dịch vụ ngày 25/11/2022 tổng số tiền tính đến hết ngày 30/9/2024 là 1.228.099.000 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 998.099.000 đồng, N lãi trong hạn: 200.000.000 đồng. Nợ lãi quá hạn: 30.000.000 đồng.

Buộc bà **Trần Thị S** phải có nghĩa vụ trả cho **Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H** tổng số tiền còn nợ theo Hợp đồng sau: Đề nghị kèm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm - dịch vụ ngày 27/12/2022 tổng số tiền tính đến hết ngày 30/9/2024 là 842.000.000 đồng trong đó: Nợ gốc: 692.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 130.000.000 đồng, nợ quá hạn: 20.000.000 đồng.

*Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông **H**, bà **P1**, bà **S** còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi với mức lãi suất là 1,1%/tháng trên số tiền nợ gốc còn nợ.*

Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp ông **Trần Văn H**, bà **Lê Thị P1**, bà **Trần Thị S** không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thanh toán xong khoản nợ thì **Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H** có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại khối tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ là: Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 200 tờ bản đồ số 26, diện tích 518m² tại **thôn Q, xã N, huyện K, tỉnh Hải Dương** và 01 nhà cấp 4 diện tích 41,4m².

Nếu số tiền phát mại các tài sản trên không đủ thanh toán hết các khoản nợ của ông **H**, bà **P1**, bà **S** thì ông **H**, bà **P1**, bà **S** vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ còn lại tại **Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H**. Trường hợp giá trị tài sản phát mại lớn hơn nghĩa vụ phải trả nợ của ông **H**, bà **P1**, bà **S** thì số tiền thu được sau khi trừ đi các chi phí, nghĩa vụ với nhà nước (nếu có), nghĩa vụ thanh toán trả nợ với Ngân hàng thì số tiền còn dư sẽ được trả lại cho ông **H**, bà **P1**.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chấp nhận sự tự nguyện của ngân hàng chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông **H** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng có đề nghị xét xử vắng mặt. Bà **P1**, bà **S** đã được triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt ông **H**, bà **P1**, bà **S**.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Ngân hàng yêu cầu ông **H**, bà **P1**, bà **S** phải trả số tiền nợ gốc và lãi từ tháng 5 năm 2023 do ông **H**, bà **P1**, bà **S** đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Đến ngày 19/6/2024 ngân hàng khởi kiện là vẫn còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu nguyên đơn cung cấp thì Tòa án xét thấy nguyên

đơn và bị đơn có việc thực hiện giao dịch vay tiền có đảm bảo bằng thế chấp quyền sử dụng đất, nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại số tiền nợ gốc, tiền lãi còn nợ. Do đó Tòa án xác định là tranh chấp dân sự loại quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại thôn Q, xã N, huyện K, tỉnh Hải Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xác định ông H, bà P1 và Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H đã ký Hợp đồng tín dụng số 25833/22MB/HĐTD ngày 04/11/2022, đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm - dịch vụ ngày 25/11/2022. Với số tiền vay là: 998.099.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng. Mục đích sử dụng vốn: vay tiêu dùng. Phương thức cho vay: phát hành thẻ tín dụng quốc tế.

Xác định bà S và Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H đã ký hợp đồng dưới hình thức: Đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm - dịch vụ ngày 27/12/2022. Số tiền vay là: 692.000.000 đồng. Thời hạn vay 60 tháng. Mục đích sử dụng vốn: vay tiêu dùng. Phương thức cho vay: phát hành thẻ tín dụng quốc tế.

Nội dung và hình thức của Hợp đồng tuân thủ quy định của pháp luật. Xác nhận Hợp đồng tín dụng có hiệu lực pháp luật, các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ theo thỏa thuận của Hợp đồng. Thực hiện hợp đồng Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H đã giải ngân cho ông H, bà P1 số tiền 998.099.000 đồng, giải ngân cho bà S số tiền 692.000.000 đồng. Nhưng ông H, bà P1, bà S đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ trong hợp đồng mặc dù ông H, bà P1, bà S đã được thông báo về khoản tiền vay, lãi suất của ngân hàng nhưng do điều kiện kinh tế khó khăn nên ông H, bà P1, bà S không có khả năng trả những khoản nợ trên và xác định cũng chưa trả được khoản tiền nợ gốc nào.

[5] Sau khi vay tiền, ông H, bà P1, bà S đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết, vi phạm các nội dung thỏa thuận. Ngân hàng yêu cầu ông H, bà P1 phải trả nợ tính đến ngày 30/9/2024 số tiền nợ gốc 998.099.000 đồng, số tiền lãi trong hạn là 200.000.000 đồng, lãi quá hạn là 30.000.000 đồng. Yêu cầu bà S phải trả số tiền nợ gốc là 692.000.000 đồng, lãi trong hạn là 130.000.000 đồng, lãi quá hạn là 20.000.000 đồng. Do vậy Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H khởi kiện yêu cầu ông H, bà P1, bà S phải trả toàn bộ số tiền nợ gốc, tiền lãi suất trong hạn, tiền lãi suất quá hạn, nợ phí theo Hợp đồng tín dụng là có căn cứ. Đối với mức lãi suất sau ngày 30/9/2024 ngân hàng yêu cầu ông H, bà P1, bà S phải trả là 1,1%/tháng trên số tiền nợ gốc còn nợ là phù hợp nên cần được chấp nhận.

[6] Xét hợp đồng tín dụng có chữ ký của ông H, bà P1, bà S. Ông H thừa nhận các khoản vay nợ trên với ngân hàng. Do vậy xác định khoản vay trên là khoản vay trong thời kỳ hôn nhân giữa ông H, bà P1. Do vậy cần buộc ông H, bà P1 cùng phải có nghĩa vụ liên đới với khoản vay này với ngân hàng theo quy định tại Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình. Bà S phải có nghĩa vụ trả số tiền còn nợ trên cho ngân hàng.

[7] Căn cứ xác nhận nợ của hai bên, bảng xác nhận số tiền vay của khách hàng, bảng tính lãi tiền vay của khách hàng về khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng, đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm - dịch vụ do nguyên đơn cung cấp. Tòa án buộc ông H, bà P1 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tính đến ngày 30/9/2024 số tiền nợ gốc 998.099.000 đồng, số tiền lãi trong hạn là 200.000.000 đồng, lãi quá hạn là 30.000.000 đồng. Buộc bà S phải có nghĩa vụ trả cho ngân hàng số tiền là nợ gốc là 692.000.000 đồng, lãi trong hạn là 130.000.000 đồng, lãi quá hạn là 20.000.000 đồng.

[8] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông H, bà P1, thì thấy: Bên thế chấp và bên nhận thế chấp đã ký kết hợp đồng thế chấp. Cụ thể: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 25833/22MB/HĐBD ngày 15/11/2022 và theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 29993/22MB/HĐBD ngày 30/12/2022 tại văn phòng C, thành phố H, tỉnh Hải Dương, số công chứng 5436/2022/HĐTC quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bên thế chấp là ông Trần Văn H và bà Lê Thị P1 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H. Đối tượng thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 200, tờ bản đồ số 26, diện tích 518m2, địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện K, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 647447; số vào sổ cấp GCN: CH01582 do UBND huyện K, tỉnh Hải Dương cấp ngày 01/12/2020. Chủ sử dụng là ông Trần Văn H và bà Lê Thị P1. Hợp đồng thế chấp đều được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất huyện K ngày 30/12/2022. Các tài sản đã thế chấp hiện vẫn còn nguyên trạng, không có phát sinh thêm tài sản nào khác của ai. Đối với nhà ở cấp 4 diện tích 61,7m2 do mưa bão bị đổ, hư hỏng, ngân hàng không có yêu cầu gì và đề nghị Toà án giải quyết các tài sản còn lại trên đất. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất số 200, tờ bản đồ số 26, diện tích 518m2 tại thôn Q, xã N, huyện K, tỉnh Hải Dương, trên đất có 01 nhà cấp 4 diện tích 41,4m2. Diện tích đất trên từ trước đến nay không tranh chấp, lấn chiếm đất của ai, cũng như không lấn chiếm đất của nhà nước, không có việc chuyển nhượng tặng cho ai thửa đất trên. Thửa đất

trên từ trước đến nay không có biến động thay đổi gì. Các hộ giáp ranh cũng xác định thửa đất trên không có tranh chấp, lấn chiếm gì. Hợp đồng thế chấp nói trên được các bên tự nguyện ký kết, hợp đồng được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm là đúng quy định của pháp luật về nội dung và hình thức. Tại Điều 4 của hợp đồng thế chấp tài sản, về nghĩa vụ được bảo đảm quy định: *Toàn bộ nghĩa vụ của bên thế chấp (bao gồm nghĩa vụ thanh toán giá trị trái phiếu do bên thế chấp phát hành khi trái phiếu đến hạn thanh toán (gốc, lãi) hoặc nghĩa vụ thanh toán tiền mua trái phiếu trước hạn (gốc, lãi) của bên thế chấp (nếu có) và các nghĩa vụ thanh toán khác đối với H2 (gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí, phạt, các khoản phải trả, bồi thường thiệt hại khác).* Do đó, trong trường hợp ông H, bà P1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 200, tờ bản đồ số 26, diện tích 518m², địa chỉ: **Thôn Q, xã N, huyện K, tỉnh Hải Dương** và các tài sản trên đất để thu hồi nợ là đúng quy định của pháp luật.

[9] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chấp nhận sự tự nguyện của ngân hàng chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[10] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 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 mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, ông H, bà P1, bà S có nghĩa vụ trả nợ nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, 157, 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 280, 299, 317, 318, 319, 320, 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 7, 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H.**

2. Về nghĩa vụ trả nợ tiền gốc và tiền lãi:

Buộc ông **Trần Văn H** và bà **Lê Thị P1** phải có nghĩa vụ liên đới trả cho **Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H** tổng số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 25833/22MB/HĐTD ngày 04/11/2022, đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm - dịch vụ ngày 25/11/2022 tính đến ngày 30/9/2024 với số tiền nợ gốc 998.099.000 đồng, số tiền lãi trong hạn là 200.000.000 đồng, lãi quá hạn là 30.000.000 đồng

Buộc bà **Trần Thị S** phải có nghĩa vụ trả cho **Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H** tổng số tiền còn nợ theo Hợp đồng sau: Đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm - dịch vụ ngày 27/12/2022 số tiền nợ gốc là 692.000.000 đồng, số tiền lãi trong hạn là 130.000.000 đồng, số tiền lãi quá hạn là 20.000.000 đồng.

*Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông **H**, bà **P1**, bà **S** còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi với mức lãi suất là 1,1%/tháng trên số tiền nợ gốc còn nợ.*

3. Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp ông **Trần Văn H**, bà **Lê Thị P1**, bà **Trần Thị S** không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thanh toán xong khoản nợ thì **Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H** có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại khối tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ là: Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 200 tờ bản đồ số 26, diện tích 518m² tại **thôn Q, xã N, huyện K, tỉnh Hải Dương** và 01 nhà cấp 4 diện tích 41,4m².

Nếu số tiền phát mại các tài sản trên không đủ thanh toán hết các khoản nợ của ông **H**, bà **P1**, bà **S** thì ông **H**, bà **P1**, bà **S** vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ còn lại tại **Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H**. Trường hợp giá trị tài sản phát mại lớn hơn nghĩa vụ phải trả nợ của ông **H**, bà **P1**, bà **S** thì số tiền thu được sau khi trừ đi các chi phí, nghĩa vụ với nhà nước (nếu có), nghĩa vụ thanh toán trả nợ với Ngân hàng thì số tiền còn dư sẽ được trả lại cho ông **H**, bà **P1**.

4. Về án phí: Ông **H**, bà **P1** phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 48.842.970 đồng. Bà **S** phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 37.260.000 đồng. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại **Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 38.794.973 đồng theo biên lai ký hiệu: BLTU/23 số 0006276 ngày 27/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

5. Về chi chí thẩm định tại chỗ: Ghi nhận sự tự nguyện của **Ngân hàng TMCP P** chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (Ngân hàng đã thực hiện xong nghĩa vụ).

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận bản án hoặc ngày niêm yết 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, 7a và 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:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, văn phòng.

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

Đỗ Thị Hạnh

