

Bản án số: 31/2023/DS-ST
Ngày 22-9-2023
V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng,
Hợp đồng thế chấp tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN DƯƠNG THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Bùi Thị Nhàn
- Ông Đỗ Văn Thư

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Hường - Thư ký Tòa án huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thơ - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2023 về việc: "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2023/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 46/2023/TB-TA ngày 06 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Q; địa chỉ trụ sở: Số ... B, phường H, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Quốc H- Chuyên viên xử lý nợ, Trung tâm xử lý nợ Ngân hàng Q (theo giấy ủy quyền số 36/2023/UQ-CTHĐQT ngày 24/4/2023 và giấy ủy quyền số 500/2023/UQ-NCB11 ngày 18/8/2023); có mặt.

2. *Bị đơn:* Anh Nguyễn Khắc Tr và chị Nguyễn Thị H; cùng địa chỉ: Thôn X, xã H, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng; có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Mai Thị Q; địa chỉ: Thôn X, xã H, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Q (gọi tắt là Ngân hàng) và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 20/6/2022, Ngân hàng và vợ chồng anh Nguyễn Khắc Tr, chị Nguyễn Thị H có ký Hợp đồng cho vay số 293/22/HĐCV-9347 với nội dung: Ngân hàng cho anh Tr, chị H vay số tiền là 2.000.000.000đồng; mục đích vay: Vay xây nhà; Ngày nhận nợ: 21/6/2022; thời hạn vay: 108 tháng, kể từ ngày tiếp theo giải ngân; ngày trả nợ gốc, lãi mỗi tháng 01 kỳ vào ngày 25 hàng tháng; lãi suất vay: Lãi suất kỳ đầu tiên kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 21/9/2022 là 12.5%/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, theo thỏa thuận giữa Ngân hàng và anh Tr, chị H. Ngày 21/6/2022, Ngân hàng đã giải ngân cho anh Tr và chị H số tiền trên theo đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 001/KUNN/293/22/HĐCV9347.

Để đảm bảo cho khoản vay trên bà Mai Thị Q là mẹ đẻ của anh Tr đã thế chấp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất diện tích đất 315m², thửa đất số 121, tờ bản đồ số 07, (trong đó đất ở: 200m², vườn tạp 115m²), thời hạn sử dụng: Lâu dài tại địa chỉ: Xã H, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số V638596, số vào sổ cấp GCN: 02590 do Ủy ban nhân dân huyện An Hải (nay là huyện An Dương), thành phố Hải Phòng cấp ngày 25/12/2002 cho bà Mai Thị Q. Tài sản bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 220/2022/HĐTC - 9347 ngày 20/6/2022, số công chứng 12936/HĐTC/2022, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng Đất Cảng. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện An Dương theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra Ngân hàng và bà Q còn ký các biên bản thỏa thuận về việc xử lý các tài sản có trên đất thế chấp.

Quá trình thực hiện hợp đồng anh Tr, chị H đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền 61.874.886đồng, trong đó tiền gốc là 38.519.338đồng, tiền lãi là 23.355.548đồng. Từ ngày 25/8/2022 anh Tr, chị H vi phạm nghĩa vụ trả nợ, không thực hiện trả nợ theo cam kết, phát sinh nợ quá hạn. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc nhưng anh Tr, chị H không thực hiện đúng cam kết theo Hợp đồng hai bên đã ký. Tính đến hết ngày 21/9/2023 anh Tr, chị H còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 2.328.073.439đồng, trong đó nợ gốc là 1.961.480.662đồng, nợ lãi trong hạn: 322.026.525đồng, nợ lãi quá hạn: 27.378.010đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 17.188.242đồng.

Do anh Tr, chị H vi phạm nghĩa vụ, Ngân hàng đề nghị Tòa án buộc anh Tr, chị H phải có trách nhiệm trả toàn bộ số tiền trên cho Ngân hàng. Anh Tr, chị H phải phải tiếp tục trả lãi, lãi quá hạn, phạt chậm trả lãi trên số nợ gốc còn lại theo mức lãi suất quy định trong Hợp đồng cho vay, giấy nhận nợ cho đến ngày thanh toán toàn bộ khoản vay.

Trường hợp anh Tr, chị H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng được yêu cầu Cơ quan

Thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số V638596, số vào sổ cấp GCN: 02590 do ủy ban nhân dân huyện An Hải (nay là huyện An Dương), thành phố Hải Phòng cấp ngày 25/12/2002 mang tên bà Mai Thị Q, cụ thể như sau: Thửa đất số 121, tờ bản đồ số 07, diện tích: 315m² (trong đó đất ở: 200m², vườn tạp 115m²) tại địa chỉ: Xã H, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh Tr, chị H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng. Số tiền còn thừa sau khi thanh toán khoản nợ Ngân hàng sẽ có trách nhiệm trả lại cho bà Mai Thị Q.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tài sản của Tòa án, diện tích đất bà Mai Thị Q đang quản lý, sử dụng giảm 16,4m² so với diện tích đất bà Q được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã thế chấp cho Ngân hàng. Đối với diện tích đất này đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về chi phí thẩm định tại chỗ tài sản: Anh Tr, chị H chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ tài sản.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng bị đơn anh Nguyễn Khắc Tr, chị Nguyễn Thị H trình bày:

Anh Tr, chị H xác nhận lời trình bày của Ngân hàng về thời gian, nội dung hợp đồng cho vay, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, số tiền gốc và lãi đã trả; số tiền gốc và lãi còn nợ lại là chính xác. Việc anh chị ký hợp đồng trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Quá trình thực hiện hợp đồng hai bên không ký thêm các phụ lục hợp đồng nào khác. Sau khi Ngân hàng giải ngân cho anh chị số tiền 2.000.000.000đồng, anh chị đã trả cho Ngân hàng một số tiền gốc và lãi như Ngân hàng đã trình bày. Tuy nhiên do làm ăn kinh tế khó khăn nên anh chị đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng yêu cầu anh chị phải trả số tiền cả gốc và lãi tính đến hết ngày 21/9/2023 là 2.328.073.439đồng. Anh Tr, chị H đồng ý thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc, lãi Ngân hàng yêu cầu. Hiện tại vì điều kiện của anh chị không thể trả cho Ngân hàng một lúc được, đề nghị Ngân hàng cho một thời gian và miễn một phần lãi để anh chị thu xếp trả nợ cho Ngân hàng.

Về yêu cầu phát mại tài sản của Ngân hàng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Q trình bày:

Để đảm bảo cho khoản vay của anh Tr, chị H, ngày 20/6/2022 bà Mai Thị Q và Ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp số 220/2022/HĐTC - 9347 ngày 20/6/2022, số công chứng 12936/HĐTC/2022, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD tài sản thế chấp bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất: 315m², thửa đất số 121, tờ bản đồ số 07, (trong đó đất ở: 200m², vườn tạp 115m²), thời hạn sử dụng: Lâu dài tại địa chỉ: Xã H, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số V638596, số vào sổ cấp GCN: 02590 do Ủy ban nhân dân huyện An Hải (nay là

huyện An Dương), thành phố Hải Phòng cấp ngày 25/12/2002 cho bà là Mai Thị Q. Hợp đồng thế chấp được hai bên ký tại Văn phòng công chứng Đất Cảng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Ngoài ra bà và Ngân hàng còn ký thêm các biên bản thỏa thuận về tài sản thế chấp như Ngân hàng trình bày. Về yêu cầu phát mại tài sản thế chấp của Ngân hàng trong trường hợp anh Tr, chị H vi phạm nghĩa vụ trả nợ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trước khi phát mại tài sản thế chấp thu hồi nợ đề nghị Ngân hàng cho thêm thời gian để anh Tr, chị H thu xếp trả nợ. Việc bà ký hợp đồng thế chấp, biên bản thỏa thuận là tự nguyện không bị ai ép buộc.

Đối với tài sản thế chấp kể từ khi thế chấp đến nay do bà là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng và tài sản thế chấp vẫn giữ nguyên hiện trạng không có thay đổi bổ sung gì vào tài sản thế chấp. Ngoài Ngân hàng bà không thực hiện thủ tục pháp lý nào khác liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền tài sản nêu trên.

Kết quả xem xét thẩm định tài sản của Tòa án hiện trạng diện tích đất bà đang quản lý, sử dụng trên đất là toàn bộ nhà 02 tầng, tường bao .. có diện tích 298,6m² giảm so với diện tích đất bà được Nhà nước giao và đã thế chấp cho Ngân hàng là 16,4m². Hiện trạng bà và các hộ liền kề ở ổn định không có tranh chấp. Đối với diện tích đất bị giảm, đề nghị Tòa án giải quyết đảm bảo quyền lợi cho bà.

Tại phiên tòa bà Q thay đổi quan điểm bà chỉ ký thế chấp đảm bảo khoản vay của anh Tr, chị H là toàn bộ diện tích đất không thế chấp tài sản trên đất.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã vi phạm các điều 70, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 317, 318, 319, 320, khoản 1 Điều 351 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 14 Điều 4, các điều 90, 91, 95, 98 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 10 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc anh Nguyễn Khắc Tr và chị Nguyễn Thị H phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền nợ gốc 1.961.480.662đồng và số tiền lãi theo Hợp đồng cho vay hai bên đã ký tính đến hết ngày 21/9/2023. Anh Nguyễn Khắc Tr và chị Nguyễn Thị H còn phải tiếp tục thanh toán khoản nợ lãi trên số nợ gốc theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trong trường hợp Nguyễn Khắc Tr và chị Nguyễn Thị H không thực hiện việc thanh toán khoản vay thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự huyện An Dương, thành phố Hải Phòng phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Nếu trị giá tài sản bảo đảm sau khi phát mại lớn hơn số tiền phải trả thì số tiền dư sẽ được trả lại cho bên thế chấp tài sản nếu thiếu

anh Nguyễn Khắc Tr, chị Nguyễn Thị H phải tiếp tục thanh toán cho đến khi trả hết khoản vay.

Về án phí: Anh Nguyễn Khắc Tr, chị Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật, trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án dân sự: “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp ”, Ngân hàng khởi kiện anh Nguyễn Khắc Tr, chị Nguyễn Thị H có nơi cư trú tại thôn X, xã H, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

- Về nội dung:

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hợp đồng cho vay số 293/22/HĐCV-9347 ngày 20/6/2022, giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 001/KUNN/293/22/HĐCV9347 ngày 21/6/2022; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 220/22/HĐTC- 9347, số công chứng 12936/HĐTC/2022, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng Đất Cảng được hai bên thống nhất thỏa thuận, ký kết bởi những người có đủ thẩm quyền, hình thức, nội dung hợp đồng không vi phạm các điều cấm, không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Do vậy, hợp đồng là hợp pháp, là căn cứ pháp lý để các bên thực hiện.

[3] Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình giải ngân cho anh Tr, chị H vay số tiền theo đúng hợp đồng hai bên đã ký. Anh Tr, chị H xác nhận đã nhận đủ số tiền vay nhưng không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ đã cam kết trong Hợp đồng tín dụng, kế ước nhận nợ hai bên đã ký. Do vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận nên Ngân hàng khởi kiện anh Tr, chị H yêu cầu thanh toán khoản nợ là có căn cứ.

- Xét yêu cầu của nguyên đơn đối với khoản nợ gốc và lãi:

[4] Về khoản nợ gốc: Căn cứ lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn và các tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp xác định số tiền nợ gốc Ngân hàng đã giải ngân cho anh Tr, chị H là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) Quá trình thực hiện hợp đồng anh Tr, chị H mới thanh toán được cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 38.519.338đồng. Như vậy, số tiền nợ gốc anh Tr, chị H còn phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng là 1.961.480.662đồng. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc buộc anh Tr, chị H phải trả khoản tiền nợ gốc nêu trên là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về khoản tiền lãi: Tại các điều 2, 10 của Hợp đồng cho vay và kế ước nhận nợ, các bên đã thỏa thuận lãi suất kỳ đầu tiên là 12,5/năm, lãi suất kỳ tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng /lần theo công thức LSV bằng lãi LSCS cộng 4,2%/

năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả lãi 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; kỳ trả nợ gốc và lãi đầu tiên vào ngày 25/7/2022 gồm 108 kỳ. Các ngày trả lãi, gốc tiếp theo vào ngày 25 hàng tháng, ngày trả lãi cuối cùng là ngày kết thúc thời hạn vay. Căn cứ vào thỏa thuận trên anh Tr, chị H phải trả số tiền gốc, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, lãi chậm trả lãi được tính quy định trong Hợp đồng, kế ước nhận nợ hai bên đã ký cụ thể được điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng từng thời kỳ. Quá trình thực hiện hợp đồng, anh Tr, chị H mới thanh toán được cho Ngân hàng 23.355.548 đồng tiền lãi. Từ ngày 25/8/2022 anh Tr, chị H vi phạm thời hạn trả nợ của hợp đồng cho vay, do đó, Ngân hàng ra thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ khoản vay chưa thanh toán. Do anh Tr, chị H vi phạm thời hạn trả nợ nên đã phát sinh các khoản nợ lãi nên yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu anh Tr, chị H phải trả lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi là có căn cứ. Quan điểm của anh Tr, chị H đề nghị Ngân hàng cho thêm thời gian và giảm lãi để thu xếp trả nợ, do Ngân hàng không chấp nhận nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét đề nghị này của bị đơn.

[6] Tính đến hết ngày 21/9/2023, anh Nguyễn Khắc Tr, chị Nguyễn Thị H còn nợ Ngân hàng theo Hợp đồng cho vay số 293/22/HĐCV-9347 ngày 20/6/2022, giấy đề nghị giải ngân kèm kế ước nhận nợ số 001/KUNN/293/22/HĐCV9347 ngày 21/6/2022 tổng số tiền 2.328.073.439 đồng, trong đó nợ gốc là 1.961.480.662 đồng, nợ lãi trong hạn: 322.026.525 đồng, nợ lãi quá hạn: 27.378.010 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 17.188.242 đồng. Buộc anh Nguyễn Khắc Tr, chị Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ khoản tiền gốc, lãi nêu trên cho Ngân hàng.

[7] Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải 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 toàn bộ 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.

- Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

[8] Căn cứ vào lời khai của các đương sự, các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và các chứng cứ do Tòa án thu thập, lời khai của đương sự có đủ cơ sở xác định: Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản vay của anh Tr, chị H tại Ngân hàng, ngày 20/6/2020 bà Mai Thị Q và Ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 220/2022/HĐTC - 9347 ngày 20/6/2022, số công chứng 12936/HĐTC/2022, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Đất Cảng; biên bản thỏa thuận ngày 20/6/2022 theo nội dung hợp đồng thế chấp và biên bản thỏa thuận tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích đất 315m² và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 121, tờ bản đồ số 07, (trong đó đất ở: 200m², vườn tạp 115m²), thời hạn sử dụng: Lâu dài tại địa chỉ: Xã H, huyện An Dương,

thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số V638596, số vào sổ cấp GCN: 02590 do Ủy ban nhân dân huyện An Hải (nay là huyện An Dương), thành phố Hải Phòng cấp ngày 25/12/2002 cho bà Mai Thị Q. Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định.

[9] Xét thấy: Hợp đồng thế chấp tài sản, biên bản thỏa thuận hai bên đã ký được thỏa thuận, ký kết bởi những người có đủ năng lực, thẩm quyền, được chứng nhận bởi cơ quan công chứng chứng thực và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Do vậy, Hợp đồng thế chấp là hợp pháp, là căn cứ pháp lý phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

[10] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng ngày 13/7/2023 bà Mai Thị Q đang quản lý sử dụng diện tích đất 419m². Trong đó thửa đất số 121, tờ bản đồ số 07; địa chỉ tại Thôn X, xã H, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng bà Q đang sử dụng có diện tích 298,6m² (có sơ đồ kèm theo). Trên thửa đất có nhà và các tài sản khác, tường bao. Theo bà Q, Ngân hàng xác định hiện trạng tài sản thế chấp vẫn giữ nguyên hiện trạng không có thay đổi bổ sung gì so với thời điểm thế chấp. Diện tích đất 120,4m² tăng thêm là phần ngõ đi công cộng trên đất bà Q xây tường bao, cổng, sân để đi ra đường.

[11] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V638596, số vào sổ cấp GCN: 02590 do Ủy ban nhân dân huyện An Hải (nay là huyện An Dương), thành phố Hải Phòng cấp ngày 25/12/2002 cho bà Mai Thị Q có diện tích là 315m² về kích thước cạnh và diện tích của thửa đất có thay đổi so với kích thước và diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Nhà nước cấp giảm 16,4m². Theo cung cấp của UBND xã H, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng việc thay đổi kích thước các cạnh của thửa đất là do sai sót trong việc đo vẽ khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây, không có tranh chấp về diện tích đất, cũng như mốc giới đất các hộ đang sử dụng, không thực hiện các thủ tục chuyển nhượng, tặng cho ai.

[12] Tại phiên tòa bà Q có quan điểm bà Q chỉ thế chấp toàn bộ diện tích đất cho Ngân hàng không thế chấp tài sản trên đất. Hội đồng xét xử xét thấy tại Điều 4 của Hợp đồng thế chấp, thỏa thuận ngày 20/6/2022 hai bên đã ký quy định: Bên thế chấp được quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất đồng thời với toàn bộ tài sản gắn liền với đất để thu hồi một phần nợ hoặc toàn bộ các khoản phải trả kể cả các khoản chưa đến hạn khi đến hạn bên được bảo đảm không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản phải trả; nguyên tắc xử lý tài sản thế chấp, khi xử lý tài sản thế chấp nếu diện tích đất, diện tích xây dựng được thế chấp thay đổi vì bất cứ lý do gì (lớn hơn hoặc nhỏ hơn so với diện tích đất, diện tích xây dựng ghi trên giấy chứng nhận...). Ngân hàng hoặc cơ quan có thẩm quyền có quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp (cả phần diện tích vượt quá nếu có) để thu hồi nợ.

[13] Căn cứ vào thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, thỏa thuận ngày 20/6/2022 hai bên đã ký. Quan điểm của bà Q đưa ra không có căn cứ chấp nhận.

Do anh Tr, chị H vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng cho vay và giấy nhận nhận nợ đã ký với Ngân hàng nên yêu cầu về việc đề nghị Tòa án tuyên phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích đất bà Mai Thị Q đang quản lý, sử dụng tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Thôn X, xã H, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng và toàn bộ tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ trong trường hợp anh Tr, chị H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên của Ngân hàng đưa ra là có căn cứ.

Đối với diện tích công cộng bà Q đang sử dụng khi nào Nhà nước có chủ trương thu hồi đất chủ sử dụng đất phải có trách nhiệm chấp hành quyết định thu hồi của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

[14] Số tiền phát mại tài sản thế chấp thu được sau khi thanh toán nợ cho Ngân hàng nếu còn thừa sẽ trả lại cho bên thế chấp bà Mai Thị Q nếu thiếu anh Nguyễn Khắc Tr, chị Nguyễn Thị H phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng

[15] Về chi phí tố tụng: Tòa án đã xem xét thẩm định tại chỗ tài sản hết số tiền 6.840.000đồng, số tiền này nguyên đơn đã chi trả. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải hoàn trả chi phí tố tụng này cho nguyên đơn theo Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[16] Về án phí: Anh Nguyễn Khắc Tr, chị Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của Ngân hàng được Tòa án chấp nhận. Trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

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

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 147; Điều 157, 165; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 317, 318, 319, 320, khoản 1 Điều 351 Bộ luật Dân sự; điểm g khoản 1 Điều 179 Luật đất đai; khoản 14 Điều 4; các điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 3 Nghị định số 83/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Điều 6; khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q đối với anh Nguyễn Khắc Tr, chị Nguyễn Thị H.

1.1/ Buộc anh Nguyễn Khắc Tr, chị Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q theo Hợp đồng cho vay số 293/22/HĐCV-9347 ngày 20/6/2022, giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ tính đến hết ngày 21/9/2023 tổng số tiền 2.328.073.439đồng, trong đó nợ gốc là 1.961.480.662đồng,

nợ lãi trong hạn: 322.026.525đồng, nợ lãi quá hạn: 27.378.010đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 17.188.242đồng.

Kể từ 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 toàn bộ 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.

1.2/ Trường hợp anh Nguyễn Khắc Tr, chị Nguyễn Thị H không trả được nợ cho Ngân hàng TMCP Q thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm đã cam kết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 220/22/HĐTC-9347, số công chứng 12936/HĐTC/2022, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng Đất Cảng; biên bản thỏa thuận ngày 20/6/2022 đã ký giữa bà Mai Thị Q -bên thế chấp và Ngân hàng TMCP Q - bên nhận thế chấp, tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng diện tích đất 298,6m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất do Mai Thị Q đang quản lý sử dụng tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 7 tại xã H, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng (có sơ đồ kèm theo).

Số tiền phát mại tài sản thế chấp thu được sau khi thanh toán nợ cho Ngân hàng nếu còn thừa sẽ trả lại cho bên thế chấp bà Mai Thị Q nếu thiếu anh Nguyễn Khắc Tr, chị Nguyễn Thị H phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

Đối với diện tích công cộng bà Q đang sử dụng khi nào Nhà nước có chủ trương thu hồi đất chủ sử dụng đất phải có trách nhiệm chấp hành quyết định thu hồi của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Nguyễn Khắc Tr, chị Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 6.840.000đồng.

3. Về án phí: Anh Nguyễn Khắc Tr, chị Nguyễn Thị H phải nộp 78.561.469đồng án phí dân sự sơ thẩm để nộp ngân sách Nhà nước. Trả lại cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 36.533.966đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Dương, thành phố Hải Phòng theo biên lai số 0005130 ngày 12 tháng 6 năm 2023.

4. Về quyền kháng cáo bản án: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

Trong 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP. Hải Phòng;
- VKSND TP. Hải Phòng;
- VKSND huyện An Dương;
- Chi cục THADS huyện An Dương;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thu Hương

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Thúy Đỗ Văn Thư

Nguyễn Thị Thu Hương

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND huyện An Dương;
- Chi cục THADS huyện An Dương;
- TAND T.P Hải Phòng;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

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

Nguyễn Thị Thu Hương