TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG** **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 37/2023/DS-ST

Ngày: 23 - 9 -2023

"V/v Tranhchấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG - TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Thành Hưng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đinh Ngọc Phú,

Ông Nguyễn Thanh Sơn.

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Bế Thị Na - Thư ký tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân*** thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 38/2023/TLST-DS ngày 11/4/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2023/QĐST-DS ngày 21 tháng 7 năm 2023, Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 87/TB-TA ngày 10 tháng 8 năm 2023, giữa:

- ***Nguyên đơn:*** Ngân hàng thương mại VN. Địa chỉ: . Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Đức T – Chúc vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Khắc Hu – Giám đốc Ngân hàng TM Việt Nam-Chi nhánh Hải Dương; Địa chỉ: đường Lê Thanh Nghị, phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền lại:

+ Ông Vũ Mạnh H, sinh năm 1977 – Phó Giám đốc Ngân hàng TM Việt Nam-Chi nhánh Hải Dương;

+ Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1972 – Trưởng phòng khách hàng cá nhân Ngân hàng TM Việt Nam-Chi nhánh Hải Dương;

+ Ông Nguyễn Tiến Th, sinh năm 1989, Phó trưởng phòng khách hàng cá nhân Ngân hàng TM Việt Nam-Chi nhánh Hải Dương;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Trọng Q, sinh năm 1980 – Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH An Phước; Địa chỉ: Phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

- Bị đơn: Ông Trần Quang M, sinh năm 1977 và bà Phạm Thị H, sinh năm 1979.

Đều ĐKHKTT: Khu 16 phường Bình Hàn, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Đều cư trú tại: Trần Công Hiến, phường Bình Hàn, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Trương Thị Y, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Căn hộ P.6, tầng 6, tòa nhà CT1, khu nhà ở xã hội Tuệ Tĩnh, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

+ Công ty Cổ phần Đầu tư TH tại Hải Dương

Người đại diện: Ông Phan Sỹ Tường – Giám đốc.

Địa chỉ: Khu đô thị mới Tuệ Tĩnh, đường Ngô Quyền, Phường Bình Hàn, Thành phố Hải Dương, Tỉnh Hải Dương.

Các đương sự đều vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 27/5/2015, Ngân hàng thương mại VN và ông Trần Quang M, bà Phạm Thị H đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 01/2015/7152858/HĐTD với nội dung cho ông Trần Quang M và bà Phạm Thị H vay số tiền 480.858.000đồng, mục đích vay để thanh toán khoản tiền chưa thanh toán cho chủ đầu tư khi mua nhà ở xã hội theo Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số 027/2015/HĐMB-CT1 ký ngày 15/5/2015 giữa bên vay và Công ty cổ phần đầu tư TH – Chi nhánh tại Hải Dương; Thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản vốn đầu tiên; Lãi suất cho vay là 5%/năm (áp dụng trong năm 2015). Lãi suất các năm tiếp theo thực hiện theo thông báo của BIDV trên cơ sở quy định của NHNN từng thời kỳ; Lãi suất quá hạn sẽ tính lãi bằng 150% lãi suất trong hạn và được áp

dụng đối với dư nợ gốc quá hạn. Ông Trần Quang M, bà Phạm Thị H đã được ngân hàng giải ngân số tiền vay 446.511.000đồng, cụ thể: Ngày giải ngân vốn vay lần đầu: 22/6/2015, số tiền giải ngân: 137.338.000 đồng; Ngày giải ngân vốn vay lần 2: 22/7/2015, số tiền giải ngân: 137.438.000 đồng; Ngày giải ngân vốn vay lần 3: 30/11/2015, số tiền giải ngân: 171.735.000 đồng.

Về phương thức trả nợ số tiền gốc được thanh toán theo định kỳ trả nợ tại bảng kỳ hạn trả nợ trong hợp đồng tín dụng, kỳ trả gốc đầu tiên vào ngày 23/07/2015, kỳ cuối cùng vào ngày 23/12/2022, số tiền gốc phải trả mỗi kỳ là 2.500.000 đồng và kỳ cuối trả 33.358.000 đồng; trả lãi định kỳ vào ngày 23 hàng tháng.

Để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2015/7152858/HĐTD. Ngày 27/05/2015 trên cơ sở tự nguyện, tại phòng công chứng THng – thành phố Hải Dương vợ chồng ông Trần Quang M, bà Phạm Thị H và Ngân hàng đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2015/7152858/HĐBĐ. Theo đó vợ chồng ông Trần Quang M, bà Phạm Thị H tự nguyện dùng quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số 027/2015/HĐMB-CT1 ký ngày 15/5/2015 giữa bên vay và Chi nhánh Công ty CP Đầu tư TH tại Hải Dương. Đối tượng của Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội là Căn hộ số P.6/CT1 tại tầng 6, tòa nhà CT1, khu nhà ở xã hội Tuệ Tĩnh, Lô đất CT, khu đô thị mới Tuệ Tĩnh, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương với diện tích sử dụng là 60m2. Đến ngày 22 tháng 6 năm 2015, đã tiến hành đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Vì vợ chồng ông Trần Quang M và bà Phạm Thị H vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Trần Quang M và bà Phạm Thị H phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền tính đến hết ngày 23/3/2023 là 252.085.258 đồng, bao gồm: dư nợ gốc: 239.911.000 đồng, dư nợ lãi quá hạn: 11.896.657 đồng, lãi phạt quá hạn: 277.601 đồng và phải chịu lãi phát sinh tiếp theo kể từ ngày 23/3/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp ông Trần Quang M và bà Phạm Thị H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng thương mại VN có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhiều lần triệu tập bị đơn là ông M, bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Y, nhưng các đương sự này đều vắng mặt không có lý do và không gửi cho Tòa án quan điểm về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đến Tòa án để làm việc. Tòa án trực tiếp đến nơi cư trú của bị đơn để xác minh, chính quyền địa phương cung cấp ông M và Bà H cư trư tại địa phương từ khoảng năm 2015 đến năm 2018 thì bán nhà chuyển đi nơi khác, ngôi nhà của ông M và bà H trên địa chỉ Số 12/2/46 Trần Công Hiến, phường Bình Hàn, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương đã được

chuyển nhượng nhiều lần, nay ông M và bà H đang ở đâu thì địa phương không nắm được.

Tòa án xác minh tại căn hộ số P6, tầng 6 tòa nhà CT1, khu nhà ở xã hội Tuệ Tĩnh, thành phố Hải Dương đại diện ban quản lý khu dân cư Tuệ Tĩnh cho biết vợ chồng ông M và bà H đã không ở địa chỉ trên từ khoảng 4 năm nay. Hiện tại gia đình bà Trương Thị Y, sinh năm 1978 đang sinh sống ở căn hộ P6 nêu trên. Tòa án đã triệu tập và tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ cho bà Y nhưng bà Y vắng mặt tại các buổi làm việc và không có văn bản nêu ý kiến gửi đến Tòa.

Ngày 18/5/2023, Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp, đại diện Ban quản lý tòa nhà CT1 khu nhà ở xã hội Tuệ Tĩnh, phường Cẩm Thượng, thành phố Hải Dương khẳng định: Căn hộ P.6 xây đúng theo hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt. Chủ đầu tư bàn giao căn hộ cho ông M, bà H đúng vị trí, kích thước đúng hồ sơ thiết kế. Trường hợp chủ hộ muốn thay đổi kết cấu căn hộ thì phải có đơn xin phép được Ban quản lý dự án, chủ đầu tư dự án đồng ý thì mới được sửa chữa, thay đổi kết cấu căn hộ. Đến thời điểm hiện nay , Ban quản lý dự án tòa nhà chưa nhận được bất cứ đơn xin thay đổi kết cấu căn hộ P.116 của ông M, bà H.

Chi phí tố tụng: Ngân hàng Ngân hàng TM Việt Nam chi nhánh Hải Dương đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 1.200.000 đồng, đã thực hiện xong.

Trước ngày mở phiên tòa, các đương sự thuộc bên nguyên đơn đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn gửi luận cứ bảo vệ quyền lợi cho Tòa án với nội dung giữ nguyên nội dung khởi kiện, yêu cầu ông M, bà H phải trả khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng với tổng số tiền tính đến 23/9/2023 là 258.627.825 đồng, bao gồm tiền nợ gốc 239.911.000 đồng, lãi trong hạn là 18.027.716 đồng, lãi quá hạn là 689.109 đồng; bị đơn phải tiếp tục trả lãi cho ngân hàng theo lãi suất quy định trong Hợp đồng tín dụng trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi trả xong nợ gốc; Yêu cầu tuyên bảo đảm nghĩa vụ trả tiền của bị đơn bằng việc xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản giữa nguyên đơn và bị đơn theo thủ tục thi hành án dân sự. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán cho các nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị Tòa án buộc bị đơn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết các khoản tiền theo bản án đã tuyên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần đầu tư TH chi nhánh tại Hải Dương có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, đồng thời có ý kiến: Chi nhánh Công ty CPĐT TH tại Hải Dương nhận thấy việc Ngân hàng TM Việt Nam khởi kiện yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là căn hộ số P.6 tầng 06 thuộc tòa CT1 khu Nhà ở xã hội Tuệ Tĩnh, Tp Hải Dương để thanh toán cho các khoản

nợ giữa ông Trần Quang M và và Phạm Thị H với Ngân hàng là việc thực hiện xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2015/7152858/HĐBĐ ký ngày 27/5/2015 giữa hộ gia đình ông Trần Quang M, Ngân hàng TM Việt Nam – Chi nhánh Hải Dương và Công ty Cổ phần đầu tư TH chi nhánh tại Hải Dương. Việc xử lý tài sản thế chấp là việc giữa ông Trần Quang M với Ngân hàng TM Việt Nam – Chi nhánh Hải Dương theo trình tự của phía Ngân hàng không liên quan đến trách nhiệm của Chi nhánh Công ty CPĐT TH tại Hải Dương. Phía Công ty chúng tôi vẫn xác định không có yêu cầu phản tố đối với nguyên – bị đơn trong vụ án; Công ty TH sẽ phối hợp với bên mua nhà hoặc phối hợp với Ngân hàng Đầu tư và phát triển BIDV tại Hải Dương để thanh toán nốt số tiền 5% giá trị hợp đồng và hoàn tất các thủ tục cấp giấy tờ sở hữu tài sản cho bên mua nhà. Trong trường hợp nếu có tranh chấp thì chúng tôi sẽ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án dân sự độc lập.

Đại diện Viện kiểm sát xác định Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn đã tuân theo và chấp hành đúng quy định của pháp luật về trình tự thủ tục giải quyết vụ án; bị đơn, người có quyền lợi liên quan (bà Y) chưa chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Đề nghị HĐXX căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 298, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 429 Bộ luật dân sự ; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Khoản 2 Điều 227, Khoản 1, 3 Điều 228, Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 4, 10 Nghị định 163/2006/NĐ- ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; mục 3 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH 13 ngày 25/11/2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy an 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 nguyên đơn. Buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tính đến ngày 23/9/2023 tổng số tiền nợ là 258.627.825 đồng *(trong đó tiền gốc là 239.911.000 đồng, tiền lãi quá hạn 18.027.716 đồng, lãi phạt quá hạn 689.109 đồng)* và phải chịu lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản đã ký giữa các bên. Sau

khi phát mại tài sản thế chấp, đối trừ đi các khoản nợ phải thanh toán cho Ngân hàng, trả giá trị cho người thứ ba đối với phần tài sản tăng thêm (nếu có). Nếu số tiền bán tài sản thế chấp lớn hơn khoản nợ phải trả cho Ngân hàng thì phần chênh lệch được trả cho bên thế chấp. Nếu số tiền bán tài sản thế chấp không đủ để trả nợ thì ông Trần Quang M và bà Phạm Thị H phải tiếp tục thanh toán phần còn thiếu cho Ngân hàng. Về án phí: Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật, hoàn trả nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

1.1 Về quyền khởi kiện và thời hiệu khởi kiện: Ông Trần Quang M, bà Phạm Thị H và Ngân hàng thương mại VN ký kết hợp đồng tín dụng số 01/2015/7152858/HĐTD với nội dung cho ông M và bà H vay số tiền 480.858.000đồng, mục đích vay để thanh toán khoản tiền chưa thanh toán cho chủ nhà đầu tư khi mua nhà ở xã hội theo Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội, không có đương sự nào yêu cầu áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện nên Tòa án giải quyết vụ án theo thủ tục chung theo quy định Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 429 Bộ luật dân sự.

1.2 Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án: ông M và bà H cư trú tại thành phố Hải Dương. Tranh chấp phát sinh tại Ngân hàng TM Việt Nam-Chi nhánh Hải Dương. Do vậy quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tín dụng, thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố Hải Dương theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

1.3. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập các đương sự đến Tòa án làm việc, tuy nhiên bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan đều vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Y) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng tại phiên tòa hai lần nhưng vẫn vắng mặt. Nguyên đơn, người bảo vệ quyền lợi của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (C.ty cổ phần đầu tư TH) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt các đương sự là phù hợp quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại VN yêu cầu ông Trần Quang M và bà Phạm Thị H phải thanh toán khoản tiền gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng số 01/2015/7152858/HĐTD ngày 27/5/2015, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng tín dụng nêu trên đã

được các bên giao kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, nội dung hình thức của Hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 116, Điều 117 Bộ luật dân sự nên có giá trị pháp lý và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng. Sau khi giao kết hợp đồng, phía ngân hàng đã giải ngân cho ông Trần Quang M và bà Phạm Thị H số tiền vay. Đến nay, ông Trần Quang M và bà Phạm Thị H còn nợ Ngân hàng cụ thể: Tính đến ngày 23/9/2023 dư nợ gốc: 239.911.000 đồng, dư nợ lãi quá hạn: 18.027.716 đồng, lãi phạt quá hạn: 689.109 đồng. Tổng dư nợ: 258.627.825 đồng (Hai trăm năm mươi tám triệu sáu trăm hai bảy nghìn tám trăm hai lăm đồng). Nên cần chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn, buộc ông Trần Quang M và bà Phạm Thị H phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại VN toàn bộ số tiền đã tính ở trên. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Trần Quang M và bà Phạm Thị H còn phải tiếp tục thanh toán 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 tín dụng cho đến khi thanh toán xong các 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 ông Trần Quang M và bà Phạm Thị H phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng 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 là phù hợp với nội dung án lệ số 08/2016/AL về việc xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17 tháng 10 năm 2016 của hánh án Tòa án nhân dân tối cao.

[3] Đối với yêu cầu của Ngân hàng trong trường hợp ông Trần Quang M và bà Phạm Thị H không trả hoặc trả không hết nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản các bên đã ký kết. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ, buộc ông Trần Quang M và bà Phạm Thị H tiếp tục phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng. Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 27/05/2015 trên cơ sở tự nguyện, tại phòng công chứng THng –thành phố Hải Dương vợ chồng ông Trần Quang M, bà Phạm Thị H và Ngân hàng đã ký kết Hợp đồng thế chấp số 01/2015/7152858/HĐBĐ. Theo đó vợ chồng ông Trần Quang M và bà Phạm Thị H tự nguyện dùng quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số 027/2015/HĐMB-CT1 ký ngày 15/5/2015 giữa bên vay và Chi nhánh Công ty CP Đầu tư TH tại Hải Dương. Đối tượng của Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội là Căn hộ số P.6 tại tầng 6, tòa nhà CT1, khu nhà ở xã hội Tuệ Tĩnh, Lô đất CT, khu đô thị mới Tuệ Tĩnh, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương với diện tích sử dụng là 60m2. Giá trị tài sản bảo đảm vào ngày ký kết hợp đồng là

686.940.000 đồng. Đến ngày 22 tháng 6 năm 2015, đã tiến hành đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Như vậy, Hợp đồng thế chấp số 01/2015/7152858/HĐBĐ đã được công chứng, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật nên hoàn toàn hợp pháp. Căn cứ theo Điều 298 Bộ luật dân sự; Điều 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 thì việc thế chấp tài sản bảo đảm có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký thế chấp tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Thời điểm đăng ký được xác định theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm.

Căn cứ vào Hợp đồng thế chấp số 01/2015/7152858/HĐBĐ ngày 27/05/2015 và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp là Căn hộ số P.6 tại tầng 6, tòa nhà CT1, khu nhà ở xã hội Tuệ Tĩnh, Lô đất CT, khu đô thị mới Tuệ Tĩnh, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương là vẫn phù hợp với Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số 027/2015/HĐMB-CT1 ký ngày 15/5/2015 giữa bên vay và Chi nhánh Công ty CP Đầu tư TH tại Hải Dương. Đại diện ban quản lý chung cư xác định căn hộ P6 tại tầng 6, tòa nhà CT1, khu nhà ở xã hội Tuệ Tĩnh, Lô đất CT, khu đô thị mới Tuệ Tĩnh, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương xây đúng theo hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt, khi chủ đầu tư bàn giao căn hộ cho ông M và bà H đã bàn giao đúng vị trí, kích thước căn hộ theo hồ sơ thiết kế.

Trường hợp có tài sản tăng thêm đối với căn P6 tại tầng 6, tòa nhà CT1, khu nhà ở xã hội Tuệ Tĩnh, Lô đất CT, khu đô thị mới Tuệ Tĩnh, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương thì vẫn thuộc tài sản thế chấp, nếu phần tăng thêm do người thứ ba đầu tư thì khi phát mại sẽ trả phần giá trị tăng thêm cho người thứ ba đầu tư. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng và Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông Trần Quang M và bà Phạm Thị H không trả được nợ hoặc trả không hết nợ cho ngân hàng là phù hợp với quy định tại mục 3 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của hính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của chính phủ về giao dịch bảo đảm. Trong trường hợp này các bên không có thỏa thuận nào khác nên số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sẽ được thanh toán cho khoản nợ của ngân hàng, nếu còn thừa thì trả lại cho ông Trần Quang M và bà Phạm Thị H.

[4] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Hoàn trả nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Về các vấn đề khác: Quá trình giải quyết vụ án, bà Y hiện đang sinh sống tại Căn P6, tầng 6, tòa nhà CT1, khu nhà ở xã hội Tuệ Tĩnh, Lô đất CT,

khu đô thị mới Tuệ Tĩnh, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Tòa án đã thông báo và triệu tập bà làm việc nhưng đều vắng mặt tại các buổi làm việc, bà từ chối làm việc với Tòa án với lý do bận đi làm. Bà không có yêu cầu nào đề nghị Tòa án giải quyết. Vì vậy, Tòa án không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 116, Điều 117, Điều 298, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 429 Bộ luật dân sự ; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Khoản 2 Điều 227, Khoản 1, 3 Điều 228, Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 4, 10 Nghị định 163/2006/NĐ- ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; mục 3 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH 13 ngày 25/11/2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy an 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. Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại VN.

1.1. Về thực hiện nghĩa vụ thanh toán:

Buộc ông Trần Quang M và bà Phạm Thị H phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại VN các khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2015/7152858/HĐTD ngày 27/5/2015 với số tiền gốc còn lại là 239.911.000 đồng, tiền lãi quá hạn, lãi phạt quá hạn phát sinh tính đến ngày 23/9/2023 là: lãi quá hạn 18.027.716 đồng, lãi phạt quá hạn 689.109 đồng. Tổng cộng gốc còn lại và lãi suất trong hạn, quá hạn tính đến ngày xét xử là **258.627.825** đồng (Hai trăm năm tám triệu sáu trăm hai bảy nghìn tám trăm hai lăm đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Trần Quang M và bà Phạm Thị H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi suất nợ quá hạn phát sinh trên số tiền dư nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số số 01/2015/7152858/HĐTD ngày 27/05/2015 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng nêu trên mà 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 ông Trần Quang M và bà Phạm Thị H

phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại VN theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng thương mại VN.

1.2. Về xử lý tài sản thế chấp:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Trần Quang M và bà Phạm Thị H không thực hiện thanh toán toàn bộ số tiền gốc, lãi suất đối với khoản vay nêu trên thì Ngân hàng thương mại VN có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mại tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp số 01/2015/7152858/HĐBĐ ngày 27/05/2015 mà vợ chồng ông Trần Quang M, bà Phạm Thị H đã tự nguyện dùng quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số 027/2015/HĐMB-CT1 ký ngày 15/5/2015 giữa bên vay và Chi nhánh Công ty CP Đầu tư TH tại Hải Dương, đối tượng của Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội là Căn hộ số P.6 tại tầng 6, tòa nhà CT1, khu nhà ở xã hội Tuệ Tĩnh, Lô đất CT, khu đô thị mới Tuệ Tĩnh, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương với diện tích sử dụng là 60m2. Sau khi phát mại tài sản thế chấp, đối trừ đi các khoản nợ phải thanh toán cho Ngân hàng, trả giá trị cho người thứ ba đối với phần tài sản tăng thêm (nếu có). Nếu số tiền phát mại tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết các khoản nợ trên thì ông Trần Quang M và bà Phạm Thị H phải có trách nhiệm thanh toán hết cho Ngân hàng thương mại VN số tiền còn thiếu. Nếu số tiền phát mại tài sản thế chấp còn thừa thì trả lại cho bên thế chấp là ông Trần Quang M và bà Phạm Thị H. Trường hợp ông Trần Quang M và bà Phạm Thị H thanh toán các khoản nợ cho Ngân hàng thương mại VN mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng thương mại VN có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Quang M và bà Phạm Thị H toàn bộ các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp và thực hiện đăng ký giải chấp tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo:

- Buộc ông Trần Quang M và bà Phạm Thị H phải chịu 12.931.000 đồng (Mười hai triệu chín trăm ba mốt nghin đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng thương mại VN số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.302.000 đồng (sáu triệu ba trăm linh hai nghìn đồng) do ông Nguyễn Tiến Thành nộp thay Ngân hàng Thương mai cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0002746 ngày 11 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

- Buộc ông Trần Quang M và bà Phạm Thị H phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mai cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng).

- Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên Tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND thành phố Hải Dương;*
- *Chi cục THADS.TP Hải Dương;*
- *Lưu hồ sơ vụ án;*
- *Lưu Văn phòng Tòa án.*

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

Phạm Thành Hưng