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

Bản án số: 10/2023/KDTM-ST
Ngày 06-9-2023
V/v tranh chấp hợp Đ tín dụng

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 Đ xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Liên

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phạm Văn Dung

Bà Bùi Thị Nhàn

- Thư ký phiên toà: Nguyễn Thị Hằng - Thư ký Toà án huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

- Đ1 diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng tham gia phiên toà: Ông Lại Văn Quyền - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2023/TLST-KDTM ngày 04 tháng 4 năm 2023 về "Tranh chấp hợp Đ tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2023/QĐXXST-KDTM ngày 18 tháng 7 năm 2023, và Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2023/QĐST-KDTM ngày 15 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Q; địa chỉ trụ sở: Số 25 L, Phường L, Quận H, T.P Hà Nội.

Người Đ1 diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Quốc H – là người Đ1 diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền số 01/2022/UQ-NCB ngày 07/11/2022); có mặt.

- *Bị đơn*: Anh Phạm Văn Đ; nơi cư trú: Thôn T, xã Đ, huyện A, T.P Hải Phòng; vắng mặt

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm:*

+ Bà Ngô Thị T, sinh năm 1969; vắng mặt

+ Anh Phạm Văn Đ1, sinh năm 1992; vắng mặt

Đều có nơi cư trú tại: Thôn T, xã Đ, huyên Ang, thành phố Hải Phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 04 tháng 11 năm 2021, tại các bản khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng Q do người Đ1 diện theo ủy quyền ông Phạm Quốc H quyền trình bày:

Ngày 01/3/2021 Ngân hàng Q (viết tắt là Ngân hàng) và anh Phạm Văn Đ ký Hợp Đ hạn mức số 97/21/HĐHM-9349 (viết tắt là Hợp Đ tín dụng) với nội dung: Ngân hàng cho anh Phạm Văn Đ vay số tiền 800.000.000Đ; mục đích để bổ sung vốn lưu động kinh doanh; thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân; lãi suất vay kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 02/6/2021 là 8,7%/năm, lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần + 3%/năm, khách hàng phải trả lãi vào ngày 25 hàng tháng (ngày trả lãi đầu tiên là ngày 25/3/2021, ngày trả lãi cuối cùng là ngày kết thúc khoản vay), nợ gốc trả hết vào ngày 02/3/2022; lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn, lãi chậm trả lãi là 10%/năm.

Ngày 01/3/2021 Ngân hàng đã giải ngân cho anh Phạm Văn Đ vay số tiền 800.000.000Đ tại Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/97/21/HĐHM-9349 bằng hình thức chuyển khoản để thanh toán tiền mua bánh kẹo, bia rượu, nước giải khát theo hợp Đ mua bán ngày 24/02/2021.

Tài sản bảo đảm khoản vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại diện tích đất 255m^2 thuộc thửa đất số 322 tờ bản đồ số 05 tại thôn T, xã Đ, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng, diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Phạm Văn Đ ngày 17/11/2020. Tài sản thế chấp được hai bên ký Hợp Đ thế chấp quyền sử dụng đất số 74/21/HĐTC-9349 ngày 01/03/2021 (viết tắt là Hợp Đ thế chấp) tại Phòng Công chứng Đất Cảng, thành phố Hải Phòng (số công chứng 3073/HĐTC/2021 quyển số 02/TC/CC-SCC/HĐGD ngày 01/3/2021) và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện Hợp Đ tín dụng, anh Phạm Văn Đ đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, anh Đ mới trả cho Ngân hàng số tiền lãi là 32.035.522 Đ (lãi trong hạn 31.620.341Đ và lại phạt là 415.181 Đ) và khoản nợ đã quá hạn từ tháng 6/2021, Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu anh Đ trả nợ nhưng anh Đ không thực hiện.

Do anh Phạm Văn Đ vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu anh Phạm Văn Đ trả nợ theo Hợp Đ tín dụng tính đến ngày 06/9/2023 là 1.085.926.598 Đ (trong đó nợ gốc là 800.000.000Đ, lãi trong hạn là 57.725.412 Đ, lãi quá hạn là 218.169.863 Đ và lãi chậm trả lãi là 10.031.323 Đ) và yêu cầu anh Đ tiếp tục chịu lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp Đ tín dụng kể từ ngày 07/9/2023 cho đến khi trả xong hết nợ. Ngân hàng yêu cầu anh Đ phải hoàn trả cho Ngân hàng chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản thế chấp với số tiền là 7.900.000Đ mà Ngân hàng đã nộp khi Tòa án xem xét thẩm định, định giá tài sản thế chấp.

Do anh Đ không đến Tòa án làm việc nên Ngân hàng không có căn cứ để thỏa thuận với anh Đ về thời gian trả nợ như đề nghị của bà T.

Trường hợp, anh Phạm Văn Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích 255m^2 đất tại thửa đất số 322, tờ bản đồ số 05 tại thôn T, xã Đ, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

Tại Biên bản thẩm định hiện trạng tài sản ngày 19/02/2021 Ngân hàng đã thẩm định tài sản thế chấp theo chỉ dẫn của anh Phạm Văn Đ, Thỏa thuận ngày 01/3/2021 và Biên bản thỏa thuận định giá tài sản ngày 01/3/2021 đều xác định tài trên diện tích đất thế chấp 255m^2 gồm có nhà ở 01 tầng mái tôn, nhà ở 01 tầng tường gạch mái bê tông cốt thép và công trình phụ 01 tầng. Tại thời điểm thẩm định, định giá nêu trên anh Đ cam kết các tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu riêng của anh Đ và không có tranh chấp với ai, khi Ngân hàng thẩm định tài sản thế chấp thì mẹ anh Đ là bà Ngô Thị T và anh trai anh Đ là anh Phạm Văn Đ1 đều biết và không có bất kỳ tranh chấp gì đối với tài sản thế chấp.

Theo kết quả xem xét thẩm định của Tòa án, trên diện tích đất thế chấp 255m^2 chỉ có nhà 01 tầng mái tôn và nhà 01 tầng mái bê tông cốt thép, còn công trình phụ gồm nhà bếp, nhà vệ sinh không nằm trên diện tích đất thế chấp mà thuộc diện tích đất 48,8m^2 tại thửa đất số 327 tờ bản đồ số 05 tại thôn T, xã Đ của gia đình bà T. Do diện tích đất 48,8m^2 và phần công trình phụ trên đất không phải là tài sản thế chấp nên Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết mà chỉ yêu cầu phạt mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với diện tích đất 255m^2 theo Hợp Đ thế chấp mà Ngân hàng và anh Đ đã ký. Ngân hàng không Đ ý với quan điểm của bà T về việc không phát mại tài sản thế chấp khi anh Đ không trả được nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn anh Phạm Văn Đ không có quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần.

Tại biên bản xác minh và biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị T trình bày:

Bà và chồng là ông Phạm Văn Súy (chết năm 2020) có hai người con là anh Phạm Văn Đ1 và anh Phạm Văn Đ. Diện tích đất 255m^2 và nhà ở trên đất là tài sản của bà và chồng ông Phạm Văn Súy, các công trình xây dựng trên diện tích đất 255m^2 là do bà và ông Súy xây dựng từ năm 2007. Diện tích đất 255m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Phạm Văn Đ. Lúc anh Đ làm hồ sơ vay vốn tại Ngân hàng, bà và anh Đ1 có biết nhưng do anh Đ cần vay vốn để kinh doanh nên bà và anh Đ1 không phản đối việc anh Đ thế chấp nhà đất để vay vốn tại Ngân hàng nhưng bà không biết số tiền anh Đ vay là bao nhiêu và bà cũng không được sử dụng. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu anh Đ trả nợ gốc là 800.000.000Đ và tiền lãi, bà đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho để anh Đ có thời gian trả nợ và bà không Đ ý với yêu cầu phát mại tài sản thế chấp của Ngân hàng đối với nhà đất tại thửa đất 322 nêu trên. Từ tháng 7/2022 đến nay anh Đ đã đi làm xa nhà, bà không liên lạc được với anh Đ nên không biết hiện nay anh Đ đang ở đâu. Nhà đất mà bà đang quản lý hiện nay không có tranh chấp với ai, anh Đ cũng

không có đóng góp gì cùng với vợ chồng bà khi xây dựng nhà trên thửa đất mà anh Đ thế chấp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn Đ1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có quan điểm về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đ1 diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Dương phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, những người tiến hành tố tụng, người Đ1 diện hợp pháp của nguyên đơn đã chấp hành các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không chấp hành các quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự khi vắng mặt tại phiên họp, phiên tòa không có lý do chính đáng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội Đ xét xử áp dụng khoản 1 Điều 30, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 156, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 299, 463, 466, 470, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 90, 91, 95, 98 Luật các Tổ chức tín dụng; Điều 6, Điều 26 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, đề nghị Hội Đ xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc anh Phạm Văn Đ phải trả nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng với số tiền gốc và lãi theo Hợp Đ tín dụng tính đến ngày 06/9/2023 như Ngân hàng đã nêu và tiền lãi phát sinh từ ngày 07/9/2023 theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp Đ tín dụng cho đến khi trả xong nợ. Trường hợp anh Phạm Văn Đ không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền nợ theo Hợp Đ tín dụng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với diện tích đất 255m^2 thuộc thửa đất số 322 tờ bản đồ số 05 tại thôn T, xã Đ, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Giá trị tài sản trên đất tại thời điểm phát mại sẽ thanh toán cho bà Ngô Thị T và anh Phạm Văn Đ1 theo kỷ phần thừa kế. Số tiền còn lại anh Đ nhận được theo kỷ phần thừa kế từ giá trị tài sản trên đất và số tiền thu được từ việc phát mại quyền sử dụng diện tích đất 255m^2 được thanh toán cho Ngân hàng, nếu còn thiếu thì anh Đ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng, nếu thừa thì trả lại cho anh Đ. Anh Phạm Văn Đ, bà Ngô Thị T và anh Phạm Văn Đ1 được quyền ưu tiên mua lại tài sản thế chấp khi có yêu cầu.

Buộc anh Phạm Văn Đ phải thanh toán cho Ngân hàng chi phí tố tụng với số tiền là 7.900.000Đ. Về án phí: Anh Phạm Văn Đ phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Ngân hàng khởi kiện anh Phạm Văn Đ yêu cầu trả nợ theo hợp Đ tín dụng, Ngân hàng là doanh nghiệp và có giấy phép đăng ký kinh doanh, anh Phạm Văn Đ không có đăng ký kinh doanh nhưng vay tiền để bổ sung vốn kinh doanh mặt hàng tạp hóa tại gia đình nên xác định giữa hai bên đều có mục đích lợi nhuận, do vậy đây là tranh chấp kinh doanh thương mại thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tại đơn khởi kiện nguyên đơn cung cấp địa chỉ cư trú hiện tại của bị đơn anh Phạm Văn Đ ở thôn T, xã Đ, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Theo địa chỉ được bị đơn ghi tại Hợp Đ tín dụng và Hợp Đ thế chấp, đề nghị giải ngân kiêm giấy nhận nợ đều thể hiện bị đơn cư trú tại địa chỉ thôn T, xã Đ, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Tại biên bản xác minh ngày 19/4/2023 Công an xã Đ cung cấp, công dân Phạm Văn Đ, sinh năm 1994 có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ nêu trên nhưng hiện tại vắng mặt tại địa phương, thực tế cư trú ở đâu không biết vì không có thông tin khai báo tạm vắng. Theo Công văn số 9701/QLXNC-P5 ngày 27/4/2023 của Cục Quản lý xuất nhập cảnh Bộ Công an cung cấp, Phạm Văn Đ, sinh ngày 21/5/1994 không có thông tin cấp hộ chiếu, xuất cảnh. Căn cứ vào mục a điểm 5 Điều 19 của Hợp Đ tín dụng thì tất cả các thông báo, tài liệu giao dịch trong quá trình thực hiện Hợp Đ này được Bên A gửi cho Bên B, Bên bảo đảm theo địa chỉ nêu trong Hợp Đ này (trừ trường hợp có văn bản thông báo thay đổi địa chỉ được gửi đến Bên A). Vì vậy, trong đơn khởi kiện nguyên đơn đã ghi đúng và đầy đủ địa chỉ nơi cư trú của bị đơn. Nay bị đơn vắng mặt tại địa phương nhưng không thông báo cho nguyên đơn biết về nơi cư trú mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì được coi là cố tình giấu địa chỉ. Căn cứ điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành thụ lý, giải quyết theo thủ tục chung. Tại thời điểm khởi kiện anh Phạm Văn Đ không có mặt tại địa chỉ ghi trong Hợp Đ tín dụng đã ký kết với Ngân hàng, Ngân hàng không biết địa chỉ nào khác của anh Phạm Văn Đ nên khởi kiện tại Tòa án nơi bị đơn có địa chỉ cư trú cuối cùng và Tòa án nhân dân huyện An Dương có thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về việc vắng mặt của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bị đơn anh Phạm Văn Đ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị T và anh Phạm Văn Đ1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội Đ xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt anh Phạm Văn Đ, bà Ngô Thị T và anh Phạm Văn Đ1.

[4] Về quan hệ tín dụng: Hợp Đ hạn mức số 97/21/HĐHM-9349 ngày 01/3/2021 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/97/21/HĐHM-9349 ngày 01/3/2021 được giao kết giữa Ngân hàng và anh Phạm Văn Đ, hình thức của hợp Đ phù hợp với quy định của pháp luật, các bên tham gia hợp Đ trên cơ sở tự nguyện, các thỏa thuận có nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên phát sinh hiệu lực và buộc các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình. Quá trình thực hiện hợp Đ, Ngân hàng đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình, anh Đ đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên việc Ngân hàng khởi kiện là có căn cứ.

[4.1] Ngân hàng đã giải ngân cho Phạm Văn Đ vay số tiền 800.000.000 Đ tại Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/97/21/HĐHM-9349 ngày 01/3/2021, thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân (từ 01/3/2021 đến 02/3/2022) và trả lãi vay vào ngày 25 hàng tháng. Quá trình thực hiện, anh Đ mới trả được số tiền lãi là 32.035.522 Đ (trong đó lãi trong hạn là 31.620.341 Đ và phạt

chậm trả là 415.181 Đ). Từ tháng 6/2021 anh Đ vi phạm nghĩa vụ trả lãi hàng tháng, ngày trả lãi cuối cùng mà anh Đ thực hiện là ngày 25/10/2021. Từ ngày hết hạn vay của hợp Đ là ngày 03/3/2022 anh Đ vẫn chưa trả nợ gốc và tiền lãi nên anh Đ phải trả nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và phạt chậm trả lãi theo thỏa thuận trong Hợp Đ tín dụng đã ký. Vì vậy, căn cứ các điều 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 và Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc anh Phạm Văn Đ phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ theo Hợp Đ tín dụng tính đến ngày 06/9/2023 là 1.085.926.598 Đ, trong đó: Nợ gốc là 800.000.000Đ, lãi trong hạn là 57.725.412 Đ, lãi quá hạn là 218.169.863 Đ và phạt chậm trả lãi là 10.031.323 Đ.

[4.2] Kể từ ngày 07 tháng 9 năm 2023 anh Phạm Văn Đ còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong Hợp Đ tín dụng cho đến khi trả xong nợ. Trường hợp trong hợp Đ 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.

[5] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm: Hợp Đ thế chấp quyền sử dụng đất số 74/21/HĐTC-9349 ngày 01/03/202 được ký kết giữa Ngân hàng và anh Đ, được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật, tại thời điểm ký kết hợp Đ thế chấp, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 631454 thì chủ sử dụng đối với diện tích 255m^2 thửa đất số 322 tờ bản đồ số 05 tại thôn T, xã Đ, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng là anh Phạm Văn Đ.

[5.1] Về tài sản trên đất: Theo Báo cáo thẩm định ngày 25/02/2021 và Biên bản thỏa thuận trị giá tài sản ngày 01/3/2021 thì tài sản bảo đảm trên diện tích đất 255m^2 gồm: nhà ở 01 tầng mái tôn, nhà ở 01 tầng mái bê tông cốt thép và công trình phụ 01 tầng mái tôn trị giá 1.276.000.000Đ (giá trị quyền sử đụng đất 1.051.000.000Đ, giá trị tài sản trên đất là 225.000.000Đ) và theo cung cấp của Ngân hàng thì tại thời điểm thẩm định anh Đ cam kết đây là tài sản thuộc sở hữu riêng của anh Đ, không có tranh chấp với ai.

[5.3] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cho thấy hiện tại bà Ngô Thị T đang quản lý sử dụng diện tích đất 303,8m^2 gồm diện tích đất thế chấp là 255m^2 chủ sử dụng là anh Phạm Văn Đ và diện tích đất 48,8m^2 đất thuộc thửa đất số 327 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đứng tên chủ sử dụng ông Phạm Văn Mão (ông nội anh Đ). Trên diện tích đất thế chấp 255m^2 chỉ có 01 nhà ở mái tôn, 01 nhà mái bê tông cốt thép, lán tôn, cổng, tường bao, còn công trình phụ (gồm nhà bếp, nhà vệ sinh) được xây trên diện tích đất 48,8m^2 ngoài diện tích đất thế chấp. Bà T không Đ ý yêu cầu phát mại tài thế chấp của Ngân hàng vì cho rằng đất và nhà bà đang quản lý là tài sản của bà và chồng là ông Phạm Văn Súy.

[5.4] Căn cứ vào tài liệu xác minh tại địa phương, lời khai của bà T thì có căn cứ xác định tài sản trên diện tích đất 255m^2 thuộc sở hữu của bà T và ông

Phạm Văn Súy, bởi lẽ: Trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho anh Đ không đăng ký sở hữu đối với tài sản trên đất, những tài sản trên đất đều có trước thời điểm anh Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; mặt khác, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đ thì anh Đ chỉ được nhận thừa kế quyền sử dụng diện tích đất 255m^2 chứ không được tặng cho tài sản trên đất; tại thời điểm Ngân hàng đến thẩm định và định giá tài sản thế chấp thì bà T và anh Đ1 đang ở trên nhà đất này nhưng không hỏi ý kiến của bà T, anh Đ1 (là chủ sở hữu và là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Súy) về tài sản trên đất mà chỉ căn căn cứ vào cam kết của anh Đ là thiếu sót của Ngân hàng trong quá trình thẩm định tài sản.

[5.5] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì anh Đ có quyền sử dụng đất đã thế chấp tài sản của mình để bảo đảm cho khoản vay của mình tại Ngân hàng, đối với tài sản trên đất không phải của anh Đ, khi thế chấp, anh Đ không thông báo cho Ngân hàng biết. Nhưng, việc anh Đ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất bà T biết và không phản đối; tài sản trên đất là tài sản thuộc sở hữu của bà T và ông Súy, khi ông Súy chết thì ½ tài sản này do bà T quyết định còn ½ tài sản là di sản của ông Súy do những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất là bà T, anh Đ và anh Đ1 quyết định. Do đó, bà T sẽ được quyền quyết định đối với 2/3 tài sản trên đất, còn anh Đ và anh Đ1 mỗi người được quyền quyết định đối với 1/6 tài sản trên đất. Hợp Đ thế chấp quyền sử dụng đất có tài sản trên đất không thuộc sở hữu của bên thế chấp là anh Đ, hợp Đ thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm và đã được công chứng theo quy định của pháp luật. Theo Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 về việc công nhận hợp Đ thế chấp quyền sử dụng đất và trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp, theo đó: Một bên thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự nhưng trên đất còn có tài sản thuộc sở hữu của người khác, hình thức và nội dung của hợp Đ phù hợp với quy định của pháp luật thì Tòa án phải xác định hợp Đ thế chấp có hiệu lực pháp luật. Do vậy, Hợp Đ thế chấp đã ký giữa Ngân hàng và anh Đ có hiệu lực pháp luật.

[5.6] Do tài sản được xây dựng trên diện tích đất đã được thế chấp nên khi xử lý tài sản bảo đảm cần phát mại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp Đ thế chấp để thu hồi nợ. Tuy nhiên, để bảo đảm quyền lợi của bà T, anh Đ1 đối với các tài sản trên đất do bà T, ông Súy xây dựng nên khi xử lý phát mại tài sản Ngân hàng phải hoàn trả 2/3 giá trị tài sản cho bà T và 1/6 giá trị tài sản cho anh Đ1 tại thời điểm xử lý phát mại tài sản. Số tiền thu được còn lại từ việc phạt mại tài sản thế chấp dùng để thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ của anh Đ đối với Ngân hàng, nếu thiếu anh Phạm Văn Đ phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ, nếu thừa sẽ trả lại cho anh Đ.

[6] Đối với diện tích đất 48,8m^2 thuộc số thửa 327 tờ bản đồ số 05 tại thôn T, xã Đ, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng và tài sản trên đất hiện bà T đang sử dụng không phải là tài sản thế chấp nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[7] Về chi phí tố tụng: Tòa án đã xem xét thẩm định và định giá tài sản thế chấp hết số tiền là 7.900.000Đ, số tiền này nguyên đơn đã chi trả, nay 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.

[8] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Toà án chấp nhận. Trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 299, 463, 466, 470, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 14 Điều 4, các điều 90, 91, 95, 98 của Luật Các tổ chức tín dụng; Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp Đ thế chấp quyền sử dụng đất; 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, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Q, buộc: Anh Phạm Văn Đ phải trả toàn bộ nợ gốc và lãi cho cho Ngân hàng Q theo Hợp Đ hạn mức số 97/21/HĐHM-9349 ngày 01 tháng 3 năm 2021 tính đến ngày 06 tháng 9 năm 2023 là 1.085.926.598 Đ, trong đó: nợ gốc 800.000.000Đ, lãi trong hạn là 57.725.412 Đ, lãi quá hạn là 218.169.863 Đ và phạt chậm trả lãi là 10.031.323 Đ.

Kể từ ngày 07 tháng 9 năm 2023 anh Phạm Văn Đ còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong Hợp Đ tín dụng cho đến khi trả xong nợ. Trường hợp trong hợp Đ 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.

2. Trường hợp Phạm Văn Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ, gồm: Toàn bộ Quyền sử dụng diện tích 255m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 322 tờ bản đồ số 05 thôn T, xã Đ, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 631454, số vào sổ cấp GCN CH00050 do UBND huyện An Dương, thành phố Hải Phòng cấp ngày 17/11/2020 cho anh Phạm Văn Đ, (Hợp Đ thế chấp quyền sử dụng đất số 74/21/HĐTC-9349 ký ngày 01/3/2021).

Số tiền thu được từ việc phát mại tài sản trên đất sẽ thanh toán cho bà T 2/3 và thanh toán cho anh Phạm Văn Đ1 1/6 tại thời điểm phát mại tài sản. Số tiền thu được còn lại từ việc phạt mại tài sản thế chấp dùng để thanh toán cho toàn bộ nghĩa

vụ của anh Đ đối với Ngân hàng, nếu thiếu anh Phạm Văn Đ phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ, nếu thừa sẽ trả lại cho anh Đ.

Anh Phạm Văn Đ, bà Ngô Thị T và anh Phạm Văn Đ1 được quyền ưu tiên mua lại tài sản thế chấp khi có yêu cầu.

Về chi phí tố tụng: Buộc anh Phạm Văn Đ trả cho Ngân hàng Q số tiền 7.900.000 Đ (Bẩy triệu chín trăm nghìn Đ).

3. Về án phí: Anh Phạm Văn Đ phải chịu 44.577.000 Đ. Trả lại cho Ngân hàng Q số tiền 20.257.000 Đ tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Dương theo Biên lai số 0004500 ngày 04 tháng 4 năm 2023.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND huyện An Dương;
- Chi cục Thi hành án dân sự An Dương;
- Tòa án nhân dân T.P Hải Phòng;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Liên