TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN K** **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2018/DS-ST
Ngày 26 - 4 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN K, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*:** Bà Sơn Thi Nhân

***Các Hội thẩm nhân dân*:**

1. Ông Nguyễn Công Biên

2. Bà Hoàng Thị Chính

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thanh Huyền

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận K, thành phố Hải phòng tham gia phiên toà: Ông Trần Công Tài - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận K, thành phố Hải Phòng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2017/TLST-DS ngày 06 /6/ 2017 về tranh chấp Hợp đồng tín dụng. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 841/2017/QĐXX-ST ngày 20/12/ 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 121/2018/QĐST-DS ngày 09/3/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP T (Viết tắt Ngân hàng T)

Địa chỉ: Toà nhà Ngân hàng T, số 57 phố L, phường T, quận H, thành phố Hà Nội; đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Ngọc C, địa chỉ: Khu 678A, tổ 42 cụm 5, Xuân La, Tây Hồ, Hà Nội; chức vụ : Chuyên viên chính Phòng Xử lý nợ Miền Bắc - Khối Pháp chế và Xử lý nợ - Ngân hàng T; (theo Giấy ủy quyền số 08/2016/GUQ-TPB-HĐQT ngày 18/7/2016 của ông Đỗ Minh P, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị - Người dại diện theo pháp luật và Giấy ủy quyền số 019/2017/GUQ-TPB-BĐH ngày 21/02/2017 của ông Nguyễn Hữu T: Chức vụ Giám đốc Khối Pháp chế và Xử lý nợ - Ngân hàng T); có mặt tại phiên tòa.

2. *Bị đơn:* Ông Vũ Ngọc Đ, sinh năm 1952 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1957; cùng nơi cư trú: Tổ 3 khu dân cư số 4, phường B, quận K, thành phố Hải Phòng; đều có mặt tại phiên tòa;

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*:

Anh Hoàng Ngọc Q, sinh năm 1988 và chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1994; cùng nơi cư trú: Số 164 đường S, phường T, quận K, thành phố Hải Phòng; chỗ ở:

Nhà số 531 đường T, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng, đều vắng mặt tại phiên tòa;

Ủy ban nhân dân phường N, quận K, thành phố Hải Phòng; đại diện theo pháp luật ông Trần Văn Đ; chức vụ: Chủ tịch; vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Theo đơn khởi kiện ngày 27/02/2017 và đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 23/4/2018 của Ngân hàng T; tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hoàng Ngọc C trình bày: Ngày 09/6/2010, vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Vũ Ngọc Đ đã ký Hợp đồng tín dụng số 01090610RB/HP-TPB/DH.10, vay vốn tại Ngân hàng T số tiền 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng), thời hạn vay 84 tháng kể từ ngày 11/6/2010 đến ngày 11/6/2017, mục đích vay vốn: mua nhà, lãi xuất theo quy định của Ngân hàng T tại thời điểm giải ngân là 17%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Phương thức thanh toán: Trả nợ gốc được trả hàng tháng trong vòng 84 tháng, trong đó 83 tháng đầu mỗi tháng trả 21.500.000đồng (hai mươi một triệu năm trăm nghìn đồng); trả lãi vay được tính và cộng dồn hàng ngày trên số dư nợ thực tế của số tiền vay gốc. Thực hiện hợp đồng Ngân hàng T đã tiến hành giải ngân cho khách hàng số tiền 1.800.000.000đồng ngày 11/6/2010. Trong quá trình trả nợ vay, bà L, ông Đ đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ không thanh toán cho Ngân hàng T, Ngân hàng T đã làm việc nhiều lần, gửi thông báo và tạo điều kiện cho khách hàng trả nợ nhưng bà L, ông Đ không thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết trong hợp đồng.

Để bảo đảm cho khoản vay trên bà L, ông Đ đã thế chấp hai tài sản sau:

- Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đối với thửa đất số: 289C; tờ bản đồ số: 05, diện tích: 102,4m^2 tại tổ dân phố số 4, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BG241646, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH02426 do UBND quận H, Hải Phòng cấp ngày 29/7/2011 cho ông Vũ Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị L theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01060811/HĐTC-BĐS/HP.11 ngày 06-8-2011, Hợp đồng này được Công chứng ngày 06/8/2011 và đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 09/8/2011

- Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 49; tờ bản đồ số: NS- 303591-2-(d), diện tích: 100m^2 tại số 531, T, tổ 24 khu dân cư số 4, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng; 01 nhà ở 01 tầng, diện tích sử dụng 20.47m2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BA523425, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH00007 do UBND quận K, Hải Phòng cấp ngày 27/01/2010 cho ông Vũ Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị L theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 02090610/HĐTC-BĐS/HP.10 ngày 09/6/2010, Hợp đồng này được Công chứng ngày 10/6/2010 và đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 10/6/2010.

Ông Đ, bà L đã thanh toán cho Ngân hàng T tổng số tiền là: 1.027.773.592 đồng (trong đó gốc: 451.500.0000 đồng; lãi: 576.237.592 đồng); từ tháng 5/2012,

ông Đ, bà L không tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Khoảng tháng 6/2016, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng T đã gọi điện cho bà Nguyễn Thị L yêu cầu ông, bà thu xếp trả nợ cho Ngân hàng T, tuy nhiên bà L trả lời hiện bà đang ở trong Miền nam và đã giải quyết song.

Do vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng T khởi kiện yêu cầu những vấn đề cụ thể như sau:

- Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Vũ Ngọc Đ thanh toán ngày cho Ngân hàng T tổng số tiền gốc: 1.348.500.000đồng; nợ lãi: 2.373.675.104 đồng tính đến ngày 26/4/2018; tổng cộng bằng **3.722.175.104 đồng**.

- Ngân hàng T rút yêu cầu phần lãi phạt được tính đến ngày 26/4/2018 là: **1.117.835.035 đồng**.

- Các khoản lãi, tiền lãi phạt tính trên số tiền chậm trả kể từ sau ngày 26/4/2018 đến ngày khoản nợ được thanh toán hết.

- Trong trường hợp, kể từ ngày bản án có hiệu lực mà bà L, ông Đ không thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng T thì Ngân hàng T có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản 02 tài sản thế chấp nói trên; đối với nhà và đất tại số 531 đường T, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng, đề nghị chỉ phát mại tài sản và quyền sử dụng đất trên diện tích 100m^2 để thu hồi nợ cho Ngân hàng T.

+ Quan điểm của bị đơn:

- Ông Vũ ngọc Đ và bà Nguyễn Thị L thống nhất đồng ý với Ngân hàng T về số tiền nợ gốc là: 1.348.500.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng được ký kết.

- Về số tiền lãi ông Đ, bà L không thông nhất với Ngân hàng cụ thể:

Ông Đ, bà L đồng ý trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ lãi là 592.143.301đồng được tính ngày 27/9/2013, lý do ngày 27/9/2013 đại diện Ngân hàng T đến gia đình ông bà lập biên bản về việc bàn giao tài sản đảm bảo cho Ngân hàng T và hai bên đã chốt số tiền lãi, theo ông, bà thì tài sản đảm bảo đã được bàn giao cho Ngân hàng T nên ông, bà không phải chịu tiền lãi tiếp theo kể từ ngày đã bàn giao tài sản. Hiện tại ông Đ, bà L có cho vợ chồng anh Q và chị H thuê nhà để kinh doanh mỗi tháng anh Q và chị H trả cho ông, bà là 3.500.000 đồng. Ngoài ra ông, bà không có ý kiến nào khác.

- Về tài sản bảo đảm gồm hai tài sản trên như Ngân hàng trình bày là đúng, việc thế chấp hai tài sản trên ông , bà và Ngân hàng có thực hiện việc giao dịch đảm bảo theo quy định, ông bà đồng ý phát mại tài sản trong trường hợp ông, bà không thanh toán được số tiền gốc và tiền lãi được lập ngày 27/9/2013 đối với cả hai tài sản; riêng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại nhà số 531 T, N, K ông, bà đồng thừa nhận sau khi thế chấp, vào khoảng năm 2011 ông, bà đã phá nhà cũ 20,47m^2 và xây dựng lại toàn bộ trên diện tích hơn 100m^2 như biên bản thẩm định của Tòa án là đúng, phần sử dụng thêm của ông bà là phía sau nhà và

ông, bà đồng ý phát mại phần tài sản là 100m^2 và tài sản trên đất tại thời điểm thế chấp; về phần ông, bà sử dụng đất công của Nhà nước là 25,58m^2 nếu phát mại ông, bà đồng ý tháo dỡ theo Quyết định của UBND phường N, quận K, thành phố Hải Phòng.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị L công nhận việc ông C có gọi điện cho bà về việc yêu cầu trả nợ cho Ngân hàng T vào thời điểm giữa năm 2016, nhưng lúc đó bà đang ở trong Miền Nam và bà đã trả lời ông C là đã giải quyết xong với Ngân hàng.

+ Quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

- Anh Hoàng Ngọc Q và vợ là chị Nguyễn Thị H trình bày: Vợ chồng anh chị có thuê nhà số 531 đường T, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng của ông Đ, bà L để kinh doanh đồ gỗ từ tháng 5/2017, giá tiền thuê mỗi tháng là 3.500.000đồng, thuê 03 tháng trả một lần, số tiền thuê anh Hoàng Ngọc Q và vợ là chị Nguyễn Thị H trả cho ông Đ, bà L, trường hợp phải trả lại nhà cho ông Đ, bà L anh Hoàng Ngọc Q và vợ là chị Nguyễn Thị H đồng ý.

- Tại Công văn 11 ngày 09/4/2018 của UBND phường N thể thiện: Nhà số 531, T, tổ 24 khu dân cư số 4, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng, thuộc quyền sở hữu của và ông Vũ Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BA523425, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH00007 do UBND quận K, Hải Phòng cấp ngày 27/01/2010, thửa đất số: 49; tờ bản đồ số: NS- 303591-2-(d), diện tích: 100m^2, ông Đ, bà L chỉ được cấp diện tích sử dụng là 100m^2. Trong quá trình sử dụng ông Đ, bà L đã cơi nới, sử dụng phần diện tích không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu, ông Đ, bà L đã xây dựng toàn bộ công trình trên cả phần diện tích đất cơi nới nhưng không báo chính quyền địa pH, nên chính quyền tạm thời để cho ông Đ, bà L sử dụng. Tuy nhiên đối với phần diện tích cơ nới, sử dụng của ông Đ, bà L là đất mương (nơi thoát nước) thuộc quản lý của Nhà nước và nằm trong diện quy hoạch, khi nào có chủ cH của Nhà nước, Ủy ban nhân dân phường N yêu cầu ông Đ, bà L tự tháo dỡ hoặc cắt bỏ phần tài sản trên đất đã xây trên diện tích đất cơi nới của ông Đ và bà L và đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

- Tại bản tự khai của ông Đỗ Tuấn T thể hiện: Ông Đỗ Tuấn T là trưởng phòng xử lý nợ - Ngân hàng T từ năm 2011 cho đến nay. Tại biên bản làm việc ngày 27/9/2013, ông T và ông Đỗ Xuân Đ (là cán bộ Ngân hàng) có ký biên bản làm việc với bà Nguyễn Thị L và ông Vũ Ngọc Đ, hai bên ghi nhận số nợ tạm tính đến ngày 27/9/2013 với tổng số tiền là 1.940.643.301 đồng và ghi nhận ông Đ, bà L bàn giao cho tài sản thế chấp nêu trên để Ngân hàng bán đấu giá. Kể từ ngày ký biên bản đến nay Ngân hàng chưa thực hiện được việc bán đấu giá tài sản do các công ty đấu giá từ chối dịch vụ bán đấu giá, hiện tại tài sản trên chưa chuyển nhượng mà vẫn là tài sản bảo đảm khoản nợ của bà Nguyễn Thị L và ông Vũ Ngọc Đ.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận K, thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên toà và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án cơ bản thực hiện đúng thủ tục tố tụng.

- Về giải quyết vụ án: Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 244 BLTTDS; các điều 221, 223, 274, 275, 278, 280, 292, 293, 295, 298, 299, 301, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 463, 465, 466, 468, 470, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 12, 90, 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng, 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, lệ phí Tòa án:

Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải thanh toán đối với phần phạt chậm trả là 1.117.835.035,45 đồng.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về các nội dung: Buộc đồng bị đơn liên đới thanh toán cho Ngân hàng T tổng số tiền tính đến ngày 26/4/2018 là 3.722.175.104 đồng (Gốc: 1.348.500.000 đồng, lãi trong hạn: 735.363.772 đồng, quá hạn: 1.636.462.167,50 đồng) và các khoản tiền lãi, tiền phạt tính trên tổng số tiền này đến ngày khoản nợ được thanh toán hết. Trong trường hợp kể từ ngày Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà đồng bị đơn không thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng T thì Ngân hàng T có quyền đề nghị cơ quan thi hành án tiến hành kê biên và phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ (riêng đối với Quyền sử dụng thửa đất số 49, tờ bản đồ số NS-303591-2-(d), diện tích 100m^2, tại địa chỉ số 531 đường T, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng thì chỉ chấp nhận phát mại đối với diện tích đất và tài sản gắn liền với đất - nhà ở trên diện tích 100m^2 mà không chấp nhận đất và phần tài sản gắn liền với đất bị lấn chiếm thêm là 25,58m^2).

Về án phí: Theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận. Tuy nhiên, tài liệu có trong hồ sơ vụ án cho thấy: Ông Đ sinh năm 1952, đã được 66 tuổi; bà L sinh năm 1957, đã được 61 tuổi. Theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi thì ông Đ, bà L đều là người cao tuổi, nên áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, đồng bị đơn được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định;

Thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Bị đơn hiện đang cư trú tại phường B, quận K (điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự), vụ án tranh

chấp về hợp đồng tín dụng vay tài sản (khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự), vì vậy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận K, thành phố Hải Phòng (khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự).

Tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Ngọc Q và chị Nguyễn Thị H; ông Đỗ Tuấn T và đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân phường N đều đề nghị xét xử vắng mặt tại phiên tòa; căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt họ.

[1]. Về hình thức và nội dung của Hợp đồng tín dụng số 01090610RB/HP-TPB/DH.10 ngày 09/6/2010 và 02 Hợp đồng thế chấp số 01060811/HĐTC-BĐS/HP.11 ngày 06/8/2011; Hợp đồng thế chấp tài sản số 02090610/HĐTC-BĐS/HP.10 ngày 09/6/2010, các Hợp đồng được ký kết trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, các bên đương sự có đủ năng lực pháp luật và hành vi dân sự của mình để xác lập, thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình, các đương sự không ai có ý kiến gì về hình thức và nội dung của hợp đồng (được quy định tại các điều 3; 16; 317 Bộ luật Dân sự năm 2015).

[2] Hợp đồng tín dụng số: 010906RB/HP-TPB/DH.10 ngày 09-6-2010, ông Đ, bà L ký kết hợp đồng với Ngân hàng T để vay số tiền 1.800.000.000 đồng, mục đích vay vốn: Mua nhà (hoàn tiền người thân mua nhà số 531 đường T, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng); thời hạn vay 84 tháng, từ ngày 11-6-2010 đến ngày 11-6-2017; lãi suất theo quy định của Ngân hàng T tại thời điểm gải ngân là 17%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn; phương thức trả nợ: gốc trả trong 84 tháng, trong đó 83 tháng đầu mỗi tháng trả 21.500.000 đồng (hai mươi mốt triệu năm trăm nghìn đồng), tháng cuối cùng tất toán khoản vay; lãi trả hàng tháng theo dư nợ thực tế và lãi suất phạt (Điều 1,2,3,4 Hợp đồng).

- Thực hiện hợp đồng, nguyên đơn (Ngân hàng T) giải ngân cho bị đơn (ông Đ, bà L) vay số tiền 1.800.000.000 đồng (Giấy nhận nợ số 01090610RB/HP-TPB/DH.10 ngày 11/6/2010).

- Bị đơn (ông Đ, bà L) đã thanh toán cho Ngân hàng T tổng số tiền là: 1.027.773.592 đồng (trong đó gốc: 451.500.0000 đồng; lãi: 576.237.592 đồng)

- Kể từ tháng 5/2012 cho đến nay bị đơn (ông Đ, bà L) không thanh toán (trả nợ) cho Ngân hàng T theo Hợp đồng tín dụng là vi phạm Điều 3; Điều 4 của Hợp đồng tín dụng số: 010906RB/HP-TPB/DH.10 ngày 09-6-2010.

[3] Đối với biên bản được lập ngày 27/9/2013 đại diện Ngân hàng T ông Đỗ Tuấn T, ông Đỗ Xuân Đ và bị đơn (ông Đ, bà L) cùng tiến hành lập biên bản về việc bàn giao tài sản đảm bảo cho Ngân hàng T và chốt số tiền nợ lãi là: 592.143.301đồng, tiền gốc: 1.348.500.000đồng, tổng số tiền là: **1.940.643.301 đồng** tạm tính đến ngày 27/9/2013. Kể từ ngày ký biên bản đến nay Ngân hàng T chưa thực hiện được việc bán đấu giá tài sản hoặc xử lý tài sản, không thông báo cho bị đơn (ông Đ, bà L) biết về việc không xử lý được tài sản. Tuy nhiên từ ngày ký biên bản cho đến nay bị đơn (ông Đ, bà L) vẫn đang quản lý và cho anh Hoàng Ngọc Q và vợ là chị Nguyễn Thị H thuê tài sản thế chấp và vẫn được hưởng lợi

trên tài sản đó, việc các bên đương sự bàn giao tài sản đảm bảo ngày 27/9/2013 chỉ lập trên giấy tờ, chưa thực hiện theo trình tự pháp luật nên yêu cầu của bị đơn (ông Đ, bà L) chỉ tính tiền lãi đến ngày 27/9/2013 là không có cơ sở, căn cứ các Điều 2,3 của Hợp đồng tín dụng; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, bị đơn (ông Đ, bà L) phải có trách nhiệm thanh toán toàn bộ tiền lãi đến khi tất toán khoản vay theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

[4] Về tài sản thế chấp: Để bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 010906RB/HP-TPB/DH.10 ngày 09/6/2010, bị đơn (ông Đ, bà L) đã thế chấp gồm các tài sản sau:

- Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất 289C; tờ bản đồ số: 05, diện tích: 102,4m^2 tại tổ dân phố số 4, phường Đ, quận H, thành phố Hải, theo chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 10/8/2011 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng Tài nguyên môi trường quận H, thành phố Hải Phòng và Hợp đồng thế chấp tài sản số 01060811/HĐTC-BĐS/HP.11 ngày 16/8/2011; số công chứng 3368, quyển số 02/2011TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2011 của văn phòng Công Chứng Hải Phòng), thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Vũ Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị L, Hợp đồng này được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật được quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Ngày 03/8/2017, Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng đã tiến hành thẩm định tài sản đối với thửa 289C vẫn giữ nguyên trạng không thay đổi và không có tài sản và công trình gắn liền với đất (theo Quyết định ủy thác của Tòa án nhân dân quận K).

- Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất và tài sản găn liền với đất thửa đất số: 49; tờ bản đồ số: NS- 303591-2-(d), diện tích: 100m^2 tại số 531, T, tổ 24 khu dân cư số 4, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng, theo chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 10/6/2010 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng Tài nguyên môi trường quận K, thành phố Hải Phòng và Hợp đồng thế chấp tài sản số 02090610/HĐTC-BĐS/HP.10 ngày 06/8/2010; số công chứng 704, quyển số 02/2010.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2010 của Văn phòng Công Chứng Hải Phòng, thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Vũ Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị L, Hợp đồng này được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật được quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Ngày 03/8/2017, Toà án nhân dân quận K, đã tiến hành thẩm định tại chỗ xem xét lại hiện trạng sử dụng nhà và đất xác định dư 25,58m^2 nhà và đất, phần diện tích đất này là đất mương thuộc quản lý của Nhà nước, nằm trong diện quy hoạch nên không được chuyển đổi mục đích sử dụng đất khác và không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi thế chấp bị đơn (ông Đ, bà L) đã phá nhà cũ diện tích 20,47m^2 và xây nhà toàn bộ trên 125,58m^2, (trong đó 25,58m^2 nhà và đất không nằm trong diện tích GCNQSDĐ) là trái pháp luật;

[5] Xử lý tài sản thế chấp: - Trường hợp bị đơn (ông Đ, bà L) không thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng T, thì Ngân hàng T có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ Quyền sử dụng đất 289C;

tờ bản đồ số: 05, diện tích: 102,4m^2 tại tổ dân phố số 4, phường Đ, quận H, thành phố Hải (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BG241646, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH02426 do UBND quận H, Hải Phòng cấp ngày 29/7/2011 cho ông Vũ Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị L) và toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên diện tích 100m^2 đối với thửa đất số: 49; tờ bản đồ số: NS- 303591-2-(d), tại số 531, T, tổ 24 khu dân cư số 4, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BA523425, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH00007 do UBND quận K, Hải Phòng cấp ngày 27/01/2010 cho ông Vũ Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị L).

- Đối với phần diện tích đất và phần tài sản gắn liền với đất trên diện tích cơi nới sử dụng 25,58m^2 của bị đơn (ông Đ, bà L) tại số 531, T, tổ 24 khu dân cư số 4, N, K, thành phố Hải Phòng, trường hợp phát mại tài sản, Ủy ban nhân dân phường N quận K và Cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản, bị đơn (ông Đ, bà L), người mua được tài sản thực hiện theo trình tự quy định của pháp luật trên cơ sở quyết định của Nhà nước.

- Bị đơn (ông Đ, bà L) chỉ đồng ý phát mại 02 tài sản thế chấp trên trong trường hợp bị đơn (ông Đ, bà L) không thanh toán được số tiền nợ gốc và nợ lãi tại thời điểm lập biên bản làm việc ngày 27/9/2013 tổng số tiền là: **1.940.643.301 đồng** và không đồng ý phát mại 02 tài sản thế chấp đối với phần lãi mà Ngân hàng T tính đến ngày 26/4/2018, như đã phân tích ở trên thì biên bản làm việc ngày 27/9/2013 là biên bản tạm tính nợ, chưa thực hiện việc xử lý tài sản theo quy định của pháp luật, nên yêu cầu của bị đơn (ông Đ, bà L) là không có cơ sở.

- Quan điểm giải quyết vụ vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp.

- Quan điểm của Ủy ban nhân dân phường N, quận K, thành phố Hải Phòng sau này có chủ cH của Nhà nước, bị đơn (ông Đ, bà L) phải tự tháo dỡ hoặc cắt bỏ phần tài sản trên đất 25,58m^2 đã xây dựng tại nhà số 531, T, tổ 24 khu dân cư số 4, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng là phù hợp cần chấp nhận.

- Anh Q, chị H là người thuê nhà của bị đơn (ông Đ, bà L) đồng ý bàn giao tài sản cho bị đơn (ông Đ, bà L) theo quyết định của Tòa án là phù hợp.

[6] Từ những căn cứ, phân tích nêu trên buộc bị đơn (ông Đ, bà L) phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng T đến ngày 26/4/2018, tổng cộng số tiền là: 3.722.175.104 đồng (ba tỷ bảy trăm hai mươi hai triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn một trăm linh bốn đồng), (trong đó số tiền gốc là:1.348.500.000 đồng; tiền lãi là: 2.373.675.104 đồng).

- Đối với khoản tiền lãi phạt Ngân hàng rút yêu cầu là tự nguyện, vì vậy cần đình chỉ đối với yêu cầu phần lãi phạt số tiền được tính đến ngày 26/4/2018 là: 1.117.835.035 đồng.

- Bị đơn (ông Đ, bà L) tiếp tục phải trả lãi trên nợ gốc cho Ngân hàng T cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 01090610RB/HP-TPB/DH.10 ngày 09/6/2010.

Trường hợp bị đơn (ông Đ, bà L) không trả đúng hạn tiền lãi, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả được quy định tại điểm b khoản 4 Điều 13 Thông tư số: 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà Nước Việt Nam.

[7] Trường hợp số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì số tiền chênh lệch phải được trả cho bên bảo đảm; nếu phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ, thì bị đơn (ông Đ, bà L) phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng T.

Về án phí: Bị đơn (ông Đ, bà L) phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật, tuy nhiên căn cứ vào Điều 2 Luật người cao tuổi, bị đơn (ông Đ, bà L) đều đã trên 60 tuổi, vì vậy bị đơn (ông Đ, bà L) được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng T số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận K.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 221, 223, 274, 275, 278, 280, 292, 293, 295, 298, 299, 301, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 463, 465, 466, 468, 470, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 90, 91, 95, 98, 95 Luật các Tổ chức tín dụng;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án;

Xử: - Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn (ông Vũ Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị L) trả cho Ngân hàng T số tiền gốc là: 1.348.500.000 đồng (một tỷ ba trăm bốn mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng); tiền lãi là: 2.373.675.104 đồng (hai tỷ ba trăm bảy mươi ba triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn một trăm linh bốn đồng) tính đến ngày 26/4/2018. Tổng số tiền là: **3.722.175.104 đồng** (ba tỷ bảy trăm hai mươi hai triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn một trăm linh bốn đồng)

- Đình chỉ đối với yêu cầu phần lãi phạt được tính đến ngày 26/4/2018 số tiền là: **1.117.835.035 đồng** (một tỷ một trăm mười bảy triệu tám trăm ba mươi lăm nghìn không trăm ba mươi lăm đồng).

- Bị đơn (ông Đ, bà L) tiếp tục phải trả lãi trên nợ gốc cho Ngân hàng T cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 01090610RB/HP-TPB/DH.10 ngày 09/6/2010.

Trường hợp bị đơn (ông Đ, bà L) không trả đúng hạn tiền lãi, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả được quy định tại điểm b khoản 4 Điều 13 Thông tư số: 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà Nước Việt Nam.

Kể từ ngày tiếp theo của 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 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 ký 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.

- Xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp bị đơn (ông Đ, bà L) không thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng T, thì Ngân hàng T có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ Quyền sử dụng đất 289C; tờ bản đồ số: 05, diện tích: 102,4m^2 tại tổ dân phố số 4, phường Đ, quận H, thành phố Hải (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BG241646, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH02426 do UBND quận H, Hải Phòng cấp ngày 29/7/2011 cho ông Vũ Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị L) và toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên diện tích 100m^2 đối với thửa đất số: 49; tờ bản đồ số: NS- 303591-2-(d), tại số 531 đường T, tổ 24 khu dân cư số 4, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BA523425, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH00007 do UBND quận K, Hải Phòng cấp ngày 27/01/2010 cho ông Vũ Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị L).

- Đối với phần diện tích đất và phần tài sản gắn liền với đất trên diện tích cơi nới sử dụng 25,58m^2 của bị đơn (ông Đ, bà L) tại số 531, T, tổ 24 khu dân cư số 4, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng, trường hợp phát mại tài sản, Ủy ban nhân dân phường N quận K và Cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản, bị đơn (ông Đ, bà L), người mua được tài sản thực hiện theo trình tự quy định của pháp luật trên cơ sở quyết định của Nhà nước.

- Anh Q và chị H có trách nhiệm bàn giao nhà và đất nhà số 531, T, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng cho bị đơn (ông Đ, bà L).

- Trường hợp số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì số tiền chênh lệch phải được trả cho bên bảo đảm; nếu phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ, thì bị đơn (ông Đ, bà L) phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng T.

- Về án phí: Bị đơn (ông Đ, bà L) được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm

Trả lại cho Ngân hàng T số tiền 45.000.000đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003363 ngày 06/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận K

Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tống đạt hợp lệ.

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 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 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 quận K;
- Chi cục THA DS quận K;
- Các Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

Sơn Thị Nhân