

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN LÊ CHÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 06/2021/DS-ST
Ngày 05-8-2021
V/v Tranh chấp Hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN LÊ CHÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Hồng

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Mai

Ông Nguyễn Văn Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Trần Phương Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 71/2020/TLST-DS ngày 24 tháng 12 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 325/2021/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 539/2021/QĐST-DS ngày 13 tháng 7 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (sau đây gọi tắt là Ngân hàng); địa chỉ: Số 25 T, phường P, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn T - Chuyên viên xử lý nợ địa bàn Miền Bắc – Khối xử lý nợ Ngân hàng Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ Á là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền số 9295/2020/UQ-SeABank ngày 13/7/2020); có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Lệ M, sinh năm 1957; đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 1/14/116 C, phường D, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng; chỗ ở: Số 21A/12/113 V, phường N, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện đề ngày 13 tháng 7 năm 2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 13/8/2019 bà Nguyễn Thị Lệ M có ký Hợp đồng tín dụng từng lần số REF 1922500196/HDTD/HP2-NTLM với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ để vay số tiền 1.100.000.000 đồng, với thời gian vay vốn là 94 tháng từ ngày 14/8/2019 đến 14/6/2027; mục đích vay: Bù đắp tiền mua nhà đất tại địa chỉ 21A/12/113 V, phường N, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng; lãi suất cho vay được quy định trong hợp đồng là 9,49%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn sẽ được cố định trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn trên, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh định kỳ vào ngày làm việc đầu tiên của mỗi quý khi có sự thay đổi của lãi suất VNĐ kỳ hạn 14 tháng của sản phẩm tiết kiệm lĩnh lãi cuối kỳ đối với khách hàng cá nhân. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 14/8/2020, điều chỉnh sau đó vào ngày làm việc đầu tiên của quý liền kề tiếp theo. Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng lãi suất VNĐ kỳ hạn 14 tháng của sản phẩm tiết kiệm lĩnh lãi cuối kỳ đối với khách hàng cá nhân của Seabank đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ 4,09%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Mức lãi suất này được áp dụng kể từ thời điểm khoản nợ gốc của bên vay bị chuyển quá hạn đến khi bên vay thanh toán hết nợ gốc quá hạn.

Về kỳ trả nợ gốc, lãi:

Trả nợ gốc: Bên vay phải trả nợ gốc cho Seabank theo định kỳ một tháng/lần vào ngày 30. Kỳ trả nợ gốc đầu tiên là 30/8/2019.

Trả nợ lãi: Bên vay phải trả tiền lãi cho Seabank theo định kỳ một tháng/lần vào ngày 30. Kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 30/8/2019.

Để vay khoản tiền trên bà Mai có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng SeA Bank theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF1922500196/HĐTC/HP2-NTLM ngày 13/8/2019. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất của bên thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CS597420, số thửa 690, tờ bản đồ số 20, với diện tích 41,0 m², do Ủy ban nhân dân quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng cấp ngày 10/7/2019 cho bà Nguyễn Thị Lệ M tại địa chỉ: Số 21A/12/113 V, phường N, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

Khi SeABank ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Lệ M thì trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp chứng nhận nhà ở trên đất nên bà chỉ thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 41,0 m², nhưng thực tế lúc thế chấp thì trên đất của bà đã xây dựng căn nhà 3 tầng. Tại biên bản thỏa

thuận về giá giữa bà với Ngân hàng ngày 12/8/2019 thì Ngân hàng cũng đã chụp ảnh lại căn nhà trên của bà và lưu vào hồ sơ cấp tín dụng có chữ ký của bà vào từng trang ảnh, hơn nữa bà M cũng ký cam kết thể chấp ngày 13/8/2019 về việc bà thể chấp căn nhà 03 tầng và được Văn phòng công chứng Nguyễn Thái Bình – thành phố Hải Phòng chứng nhận.

Sau khi ký Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thể chấp trên Ngân hàng đã giải ngân số tiền 1.100.000.000 đồng vào ngày 14/8/2019. Tính đến ngày 05/8/2021 bà Nguyễn Thị Lệ M đã trả được cho Ngân hàng tổng số tiền 193.990.603 đồng; trong đó: Nợ gốc là: 117.553.639 đồng; nợ lãi là: 76.436.964 đồng. Hiện bà còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 1.140.373.190 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 982.446.361 đồng; lãi trong hạn: 134.874.991 đồng; lãi quá hạn: 23.051.938 đồng.

Ngoài ra bà còn ký với Ngân hàng Đ một Hợp đồng thể tín dụng theo đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kèm hợp đồng hạn mức, phát hành sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân ngày 12/8/2019, tính đến ngày 10/7/2020 bà còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là 58.342.245 đồng. Trong quá trình giải quyết tại Tòa án bà đã trả được hết số tiền nợ thẻ cho Ngân hàng. Tại phiên tòa Ngân hàng rút yêu cầu khởi kiện đối với thẻ tín dụng tính đến ngày 10/7/2021 là 58.342.245 đồng.

Nay Ngân hàng yêu cầu bà phải trả số tiền nợ của Hợp đồng tín dụng từng lần tính đến ngày 05/8/2021 là 1.140.373.190 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 982.446.361 đồng; lãi trong hạn: 134.874.991 đồng; lãi quá hạn: 23.051.938 đồng.

Trường hợp bà không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền phát mại tài sản thể chấp là quyền sử dụng 41,0 m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 690, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Số 21A/12/113 V, phường N, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 597420, vào sổ cấp GCN: CH000151 do Ủy ban nhân dân quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng cấp ngày 10/7/2019 cho bà Nguyễn Thị Lệ M.

Nếu số tiền thu được từ bán/ xử lý tài sản đảm bảo vẫn không đủ trả nợ cho SeABank thì bà Nguyễn Thị Lệ M vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho SeABank cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ M trình bày:

Bà nhất trí với lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cụ thể: Ngày 13/8/2019 bà có ký Hợp đồng tín dụng từng lần số REF 1922500196/HDTD/HP2-NTLM với Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (SeABank) để vay số tiền 1.100.000.000 đồng, với thời gian vay vốn là 94 tháng từ ngày 14/8/2019 đến 14/6/2027; mục đích vay: Bù đắp tiền mua nhà đất tại địa chỉ

21A/12/113 V, phường N, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng; lãi suất cho vay được quy định trong hợp đồng là 9,49%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Để vay khoản tiền trên bà có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng SeABank theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF1922500196/HĐTC/HP2-NTLM ngày 13/8/2019.

Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất của bên thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CS597420, thửa đất số 690, tờ bản đồ số 20, với diện tích 41,0 m², số vào sổ cấp GCN: CH 000151 do Ủy ban nhân dân quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng cấp ngày 10/7/2019 cho bà là Nguyễn Thị Lệ M tại địa chỉ: Số 21A/12/113 V, phường N, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

Khi bà ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thì trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp chứng nhận nhà ở trên đất nên bà chỉ thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 41,0 m², nhưng thực tế lúc thế chấp thì trên đất của bà đã xây dựng căn nhà 3 tầng và bà cũng có bản cam kết ngày 13/8/2019 về việc thế chấp toàn bộ căn nhà 03 tầng để đảm bảo khoản vay của mình.

Bà đã được Ngân hàng giải ngân số tiền 1.100.000.000 đồng; trong quá trình thực hiện hợp đồng tính đến ngày 05/8/2021 bà đã trả được cho Ngân hàng tổng số tiền 193.990.603 đồng; trong đó: Nợ gốc là: 117.553.639 đồng; nợ lãi là: 76.436.964 đồng; bà còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 1.140.373.190 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 982.446.361 đồng; lãi trong hạn: 134.874.991 đồng; lãi quá hạn: 23.051.938 đồng. Nay bà trình bày do tình hình dịch bệnh nên bà chưa trả được Ngân hàng số tiền còn nợ, bà đang có kế hoạch thu xếp để trả nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng.

Trường hợp bà không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng 41.0 m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 690, tờ bản đồ số 20; địa chỉ: Số 21A/12/113 V, phường N, quận Lê Chân, 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 CS 597420, vào sổ cấp GCN: CH000151 do Ủy ban nhân dân quận Lê Chân cấp ngày 10/7/2019 cho bà.

Ngoài ra bà còn ký với Ngân hàng Đ một Hợp đồng thế tín dụng theo đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kèm hợp đồng hạn mức, phát hành sử dụng thế tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân ngày 12/8/2019, tính đến ngày 10/7/2020 bà còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là 58.342.245 đồng. Đến nay bà đã trả hết số tiền nợ thế tín dụng cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng rút yêu cầu khởi kiện khoản tiền nợ thế tín dụng đối với bà, bà không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Lê Chân phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 119, Điều 298, Điều 299, Điều 307, Điều 323, Điều 325, Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á.

Buộc bà Nguyễn Thị Lệ M có nghĩa vụ phải trả cho Ngân hàng thương mại Cổ phần Đ số nợ tính đến ngày 05/8/2021 là 1.140.373.190 đồng (một tỷ một trăm bốn mươi triệu ba trăm bảy mươi ba nghìn một trăm chín mươi đồng); trong đó: Nợ gốc là 982.446.361 đồng (chín trăm tám mươi hai triệu bốn trăm bốn mươi sáu nghìn ba trăm sáu mươi một đồng); lãi trong hạn: 134.874.991 đồng (một trăm ba mươi tư triệu tám trăm bảy mươi tư triệu chín trăm chín mươi một nghìn đồng); lãi quá hạn 23.051.838 đồng (hai mươi ba triệu không trăm năm mươi một nghìn tám trăm ba mươi tám nghìn đồng).

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 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.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Lệ M không trả nợ được cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp tài sản để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm cam kết theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF1922500196/HDTC/HP2-NTLM ngày 13/8/2019 đã ký giữa bà Nguyễn Thị Lệ M – bên thế chấp và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - bên nhận thế chấp. Tài sản thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất ở đối với diện tích 41,0 m2 và toàn bộ các tài sản gắn liền với đất tại số 21A/12/113 V, phường N, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng thuộc thửa số 690, tờ bản đồ số 20, giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CS597420, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH000151 do Ủy ban nhân dân quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng cấp ngày 10/7/2019 đứng tên bà Nguyễn Thị Lệ M.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì bà Nguyễn Thị Lệ M vẫn phải tiếp tục thực hiện phần nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Lệ Mai phải trả số tiền tính đến ngày 10/7/2020 là 58.342.245 đồng theo Đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kiêm Hợp đồng hạn mức, phát hành sử dụng thẻ quốc tế dành cho khách hàng cá nhân ký ngày 13/8/2019.

- Về án phí: Bà Nguyễn Thị Lệ M được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền tạm ứng án phí là 22.575.000 đồng (hai mươi hai triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0013979 ngày 17/12/2020.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ và bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ M là tranh chấp hợp dân sự và bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ M có nơi cư trú tại số 21A/12/113 V, phường N, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về yêu cầu của nguyên đơn:

[2] Tại phiên tòa nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ rút yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Lệ M phải trả số tiền tính đến ngày 10/7/2020 là 58.342.245 đồng theo Đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kiêm Hợp đồng hạn mức, phát hành sử dụng thẻ quốc tế dành cho khách hàng cá nhân. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ là tự nguyện nên căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu bà Nguyễn Thị Lệ M phải trả số tiền tính đến ngày 10/7/2020 là 58.342.245 đồng theo Hợp đồng thẻ tín dụng đã ký với Ngân hàng ngày 13/8/2019.

[3] Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ yêu cầu bà Nguyễn Thị Lệ M phải trả số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng từng lần số REF 1922500196/HĐTD/HP2-NTLM ngày 13/8/2019 được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn tính đến ngày 05/8/2021 là 1.140.373.190 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 982.446.361 đồng; lãi trong hạn: 134.874.991 đồng; lãi quá hạn: 23.051.938 đồng và khoản tiền lãi theo lãi suất mà hai bên được thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 06/8/2021 cho đến khi thanh toán xong cho Ngân hàng.

[4] Hội đồng xét xử xét Hợp đồng tín dụng từng lần số REF 1922500196/HĐTD/HP2-NTLM ngày 13/8/2019 được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức, trình tự, thủ tục ký kết hợp đồng nên là hợp đồng hợp pháp. Do vậy làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong những hợp đồng này.

[5] Hội đồng xét xử nhận định trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà M xác nhận bà đã ký kết hợp đồng tín dụng từng lần số REF 1922500196/HĐTD/HP2-NTLM ngày 13/8/2019 với Ngân hàng và bà M đã nhận được số tiền 1.100.000.000 đồng từ việc giải ngân của Ngân hàng vào ngày 14/8/2019; đồng thời trong quá trình thực hiện hợp đồng bà có thực hiện việc trả nợ cho Ngân hàng cụ thể đã trả được nợ gốc tổng số tiền 193.990.603 đồng; trong đó: Nợ gốc là: 117.553.639 đồng; nợ lãi là: 76.436.964 đồng; từ ngày 30/5/2020 bà Mai không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Tính đến ngày 05/8/2021 bà Mai còn phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền là 1.140.373.190 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 982.446.361 đồng; lãi trong hạn: 134.874.991 đồng; lãi quá hạn: 23.051.938 đồng. Bà M phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng kể từ ngày 06/8/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ theo hợp đồng.

- Về hợp đồng thế chấp tài sản:

[6] Hội đồng xét xử nhận định đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF 1922500196/HĐTC/HP2-NTLM ngày 13/8/2019: Về hình thức, trình tự, thủ tục ký kết Hợp đồng cũng được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Mặc dù trong Hợp đồng thế chấp bà Nguyễn Thị Lệ M không thế chấp tài sản gắn liền với đất là căn nhà 03 tầng, tuy nhiên bà M cũng đã có cam kết tự nguyện thế chấp tài sản trên đất là căn nhà 03 tầng để đảm bảo khoản vay của mình và căn cứ vào Điều 325 Bộ luật dân sự quy định “Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất”, đối chiếu với quy định trên thì bà M tuy chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất nhưng bà M đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, hơn nữa bà cũng đồng ý trường hợp bà không trả được nợ thì cơ

quan có thẩm quyền có quyền phát mại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Do vậy HĐXX nhận định trường hợp bà Nguyễn Thị Lệ M không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Số 21A/12/113 V, phường N, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng) thừa số 690, tờ bản đồ số 20 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS597420, vào sổ cấp GCN số CH000151 do Ủy ban nhân dân quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng cấp ngày 10/7/2019 cho bà Nguyễn Thị Lệ M.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì bà Nguyễn Thị Lệ M vẫn phải tiếp tục thực hiện phần nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

[7] Về án phí: Do yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ được chấp nhận nên trả lại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.575.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Lệ M là người cao tuổi nên căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án HĐXX miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Lệ M.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 119, Điều 298, Điều 299, Điều 307, Điều 323, Điều 325, Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

* Xử: Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

1. Buộc bà Nguyễn Thị Lệ M có nghĩa vụ phải trả cho Ngân hàng thương mại Cổ phần Đ số nợ tính đến ngày 05/8/2021 là 1.140.373.190 đồng (một tỷ một trăm bốn mươi triệu ba trăm bảy mươi ba nghìn một trăm chín mươi đồng); trong đó: Nợ gốc là 982.446.361 đồng (chín trăm tám mươi hai triệu bốn trăm bốn mươi sáu nghìn ba trăm sáu mươi một đồng); lãi trong hạn: 134.874.991 đồng (một trăm ba mươi tư triệu tám trăm bảy mươi tư nghìn chín trăm chín mươi một đồng); lãi quá hạn 23.051.838 đồng (hai mươi ba triệu không trăm năm mươi một nghìn tám trăm ba mươi tám nghìn đồng).

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 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.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Lệ M không trả nợ được cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp tài sản để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm cam kết theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF1922500196/HDTC/HP2-NTLM ngày 13/8/2019 đã ký giữa bà Nguyễn Thị Lệ M – bên thế chấp và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ- bên nhận thế chấp. Tài sản thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất ở đối với diện tích 41,0 m² và toàn bộ các tài sản gắn liền với đất tại số 21A/12/113 V, phường N, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng thuộc thửa số 690, tờ bản đồ số 20, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CS597420, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH000151 do Ủy ban nhân dân quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng cấp ngày 10/7/2019 đứng tên bà Nguyễn Thị Lệ M.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì bà Nguyễn Thị Lệ M vẫn phải tiếp tục thực hiện phần nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Lệ M phải trả số tiền tính đến ngày 10/7/2020 là 58.342.245 đồng theo Đơn đề nghị vay vốn và đề nghị kiêm Hợp đồng hạn mức, phát hành sử dụng thẻ quốc tế dành cho khách hàng cá nhân ký ngày 13/8/2019.

- Về án phí: Bà Nguyễn Thị Lệ M được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền tạm ứng án phí là 22.575.000 đồng (hai mươi hai triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0013979 ngày 17/12/2020.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- *Về quyền yêu cầu thi hành án:* Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 yêu cầu thi hành án, thỏa thuận 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thị Tuyết Hồng