TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG** **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 24/2024/DS-ST

Ngày: 15/5/2024

"V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA 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 tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Khánh Thiện.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Quang Khỏe.

Bà Hoàng Thu Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Triệu Thị Loan- 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 15 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 178/2023/TLST-DS ngày 12/12/2023 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 3 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2024/QĐST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn: Ngân hàng H;** Địa chỉ: Tòa nhà N04 HĐT, phường Tr, quận C, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc C – Chủ tịch HĐQT. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Văn T - Giám đốc chi nhánh Hải Dương; Địa chỉ: Số 185 NLB, phường T, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Người được ủy quyền lại: Bà Trần Mai Ph – Cán bộ Ngân hàng. *Vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).*

- **Bị đơn:** Bà **Đinh Thị Nh**, sinh năm 1982; Địa chỉ: 32/5 NLB, phường Th, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương; Hiện ở: 2/11 HBT, phường Q, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. *Vắng mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện của nguyên đơn trình bày:

Bà Đinh Thị Nh vay của Ngân hàng H- Chi nhánh Hải Dương theo các Hợp đồng cho vay số DH220519P01/HĐCVĐS ngày 22/05/2019, Hợp đồng cho vay số DH190719P/HĐCVĐS ngày 19/07/2019, Hợp đồng cho vay số P-250221/HĐCVĐS ngày 25/02/2021. Cụ thể:

1. Hợp đồng cho vay số DH220519P01/HĐCVĐS ngày 22/05/2019 Số tiền vay: **200.000.000 đồng**. Thời hạn cho vay 60 tháng. Mục đích vay: Bù đắp nguồn tài chính sửa chữa nhà ở tại 32/5 Nguyễn Lương Bằng, TP Hải Dương. *Lãi suất và kỳ điều chỉnh*: Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 10%/năm. Các kỳ điều chỉnh lãi suất tiếp theo được ấn định vào các ngày mùng một tháng ba (01/03), mồng một tháng bảy (01/07) và mồng một tháng mười một (01/11) hàng năm. Nếu kỳ điều chỉnh lãi suất trùng vào ngày nghỉ, ngày lễ thì kỳ điều chỉnh lãi suất được thực hiện vào ngày làm việc kế tiếp. *Lãi suất quá hạn*: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. *Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả:* Trường hợp Bên B không trả đúng hạn tiền lãi theo thỏa thuận, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất là 5%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Ngày 22/05/2019, Ngân hàng Hợp tác xã Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương giải ngân số tiền: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) vào số tài khoản 3000300023402012 của bà Đinh Thị Nh mở tại Ngân hàng Hợp tác xã Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương với nội dung bù đắp nguồn tài chính sửa chữa nhà ở.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 20/09/2021 khoản nợ phát sinh nợ quá hạn. Tính đến ngày 15/5/2024 bà Đinh Thị Nh đã trả cho Ngân hàng H – Chi nhánh Hải Dương được 7.000.000 đồng nợ gốc và 22.929.312 đồng tiền lãi, số tiền bà Nh còn nợ là 289.299.491 đồng, trong đó nợ gốc là 193.000.000 đồng, lãi trong hạn 72.133.474 đồng, lãi quá hạn 24.166.016 đồng.

2. Hợp đồng cho vay số DH190719P/HĐCVĐS ngày 19/07/2019 Số tiền vay: **120.000.000 đồng**. Thời hạn cho vay 60 tháng. Mục đích vay: Bù đắp mua sắm đồ dùng gia đình. *Lãi suất và kỳ điều chỉnh*: Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 10.8%/năm. Các kỳ điều chỉnh lãi suất tiếp theo được ấn định vào các ngày mùng một tháng ba (01/03), mồng một tháng bảy (01/07) và mồng một tháng mười một (01/11) hàng năm. Nếu kỳ điều chỉnh lãi suất trùng vào ngày nghỉ, ngày lễ thì kỳ điều chỉnh lãi suất được thực hiện vào ngày làm việc kế tiếp. *Lãi suất quá hạn*: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. *Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả:* Trường hợp Bên B không trả đúng hạn

tiền lãi theo thỏa thuận, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất là 5%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Ngày 19/07/2019, Ngân hàng H - Chi nhánh Hải Dương giải ngân số tiền: 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) vào số tài khoản 3000300023402012 của bà Đinh Thị Nh mở tại Ngân hàng Hợp tác xã Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương với nội dung Bù đắp mua sắm đồ dùng gia đình.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 20/09/2021 khoản nợ phát sinh nợ quá hạn. Tính đến ngày 15/5/2024 bà Đinh Thị Nh đã trả cho Ngân hàng H – chi nhánh Hải Dương được 7.000.000 đồng nợ gốc và 12.149.149 đồng tiền lãi, số tiền bà Nhung còn nợ lại là 170.568.303 đồng, trong đó nợ gốc là 113.000.000 đồng, lãi trong hạn 43.386.824 đồng, lãi quá hạn 14.181.479 đồng.

3. Hợp đồng cho vay số P-250221/HĐCVĐS ngày 25/02/2021 Số tiền vay: **406.000.000 đồng**. Thời hạn cho vay 60 tháng. Mục đích vay: Bù đắp sửa chữa nhà ở và mua nội thất. *Lãi suất và kỳ điều chỉnh*: Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 9.0%/năm trong 3 tháng đầu. Các kỳ điều chỉnh lãi suất tiếp theo được ấn định vào các ngày mùng một tháng ba (01/03), mồng một tháng bảy (01/07) và mồng một tháng mười một (01/11) hàng năm. Nếu kỳ điều chỉnh lãi suất trùng vào ngày nghỉ, ngày lễ thì kỳ điều chỉnh lãi suất được thực hiện vào ngày làm việc kế tiếp. *Lãi suất quá hạn*: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. *Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả:* Trường hợp Bên B không trả đúng hạn tiền lãi theo thỏa thuận, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất là 5%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Ngày 25/02/2021, Ngân hàng H - Chi nhánh Hải Dương giải ngân số tiền: 406.000.000 đồng (Bốn trăm linh sáu triệu đồng) vào số tài khoản 3000300023402012 của bà Đinh Thị Nh mở tại Ngân hàng Hợp tác xã Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương với nội dung Bù đắp sửa chữa nhà ở và mua nội thất.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 20/09/2021 khoản nợ phát sinh nợ quá hạn. Tính đến ngày 15/5/2024 bà Đinh Thị Nh đã trả cho Ngân hàng Hợp tác xã – chi nhánh Hải Dương được 12.000.000 đồng (lần 1 ngày 12/7/2022, lần 2 ngày 4/10/2022: 2.000.000đ; lần 3 ngày 11/5/2024: 10.000.000đ) nợ gốc, số tiền bà Nh còn nợ lại là 567.210.005 đồng, trong đó nợ gốc là 394.000.000 đồng, lãi trong hạn 122.725.721 đồng, lãi quá hạn 50.484.285 đồng.

Tài sản bảo đảm: Tài sản bảo đảm cho các khoản vay nêu trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 260617/HĐTC ngày 26/06/2017, số công chứng 6587, quyển số: 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2017 là toàn bộ Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và tài sản khác gắn liền với đất số

BK 282327, số vào sổ cấp GCN: CH-000027 do UBND TP Hải Dương cấp ngày 26/03/2013. Xác nhận thay đổi của Văn phòng Đăng ký QSD đất TP Hải Dương ngày 26/05/2017. Số vào sổ theo dõi biến động: 000759.CNVP; diện tích: 33,60m2 đất ở tại đô thị, tài sản gắn liền với đất là nhà ở xây BTCT 04 tầng, diện tích xây dựng: 33,60m2, diện tích sàn: 134,4m2 thuộc thửa đất số 472, tờ bản đồ số: 21 địa chỉ số 2/11 Hai Bà Trưng, phường Quang Trung, TP Hải Dương.

Ngân hàng H - Chi nhánh Hải Dương thực hiện nhiều biện pháp để đôn đốc thu hồi nợ như gọi điện thoại, gửi thông báo thu hồi nợ, gửi giấy mời làm việc... với bà Nhung nhiều lần và bà Nhung đã cam kết trả nợ, tuy nhiên đến nay bà Nhung vẫn chưa trả nợ và không có thiện chí trả nợ tiền vay.

Do vậy Ngân hàng H đề nghị Tòa án:

- Buộc bà Đinh Thị Nh phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng H tính đến ngày 15/5/2024 tổng số tiền là 1.027.077.799 đồng, trong đó nợ gốc là 700.000.000 đồng, lãi trong hạn là 238.246.018 đồng, lãi quá hạn là 88.831.781 đồng của ba hợp đồng cho vay (hợp đồng tín dụng) gồm: *Hợp đồng cho vay số DH220519P01/HĐCVĐS* ngày 22/05/2019 số tiền nợ là 289.229.491 đồng, trong đó nợ gốc là 193.000.000 đồng, lãi trong hạn 72.133.474 đồng, lãi quá hạn 24.166.016 đồng; H*ợp đồng cho vay số DH190719P/HĐCVĐS* ngày 19/07/2019 số tiền nợ 170.586.303 đồng, trong đó nợ gốc là 113.000.000 đồng, lãi trong hạn 43.386.824 đồng, lãi quá hạn 14.181.479 đồng; *Hợp đồng cho vay số P-250221/HĐCVĐS* ngày 25/02/2021 số tiền nợ là 567.210.005 đồng, trong đó nợ gốc là 394.000.000 đồng, lãi trong hạn 122.725.721 đồng, lãi quá hạn 50.484.285 đồng và toàn bộ lãi phát sinh cho đến ngày thực trả thanh toán hết khoản nợ theo đúng thỏa thuận trong các hợp đồng cho vay trên.

- Bà Đinh Thị Nh tiếp tục phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong các Hợp đồng cho vay nêu trên đến khi bà Nh thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

- Trường hợp bà Nh không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận nên trên, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng, cụ thể như sau: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 142 tờ bản đồ số 21 có địa chỉ: Số 2/11 Hai Bà Trưng, phường Quang Trung, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và tài sản khác gắn liền với đất số BK 282327, số vào sổ cấp GCN: CH-000027 do UBND TP Hải Dương cấp ngày 26/03/2013. Chi tiết tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 260617/HĐTC ngày 26/06/2017, số công chứng 6587, quyển số: 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/06/2017 giữa Ngân hàng Hợp tác xã với bà Đinh Thị Nhung tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Hải Dương.

- Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, bà Đinh Thị Nh có nghĩa vụ phải tiếp tục trả nợ cho đến khi thực tế trả hết khoản nợ.

Quá trình chuẩn bị xét xử vụ án, Tòa án nhiều lần triệu tập nhưng bị đơn là bà Đinh Thị Nh đều vắng mặt không có lý do và không gửi cho Tòa án văn bản ghi quan điểm về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát xác định Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn đã tuân theo và chấp hành đúng; bị đơn 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 khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng các điều 116, 117, 155, 280, 292, 293, 299, 303, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, khoản 1 Điều 325, 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Căn cứ điều 26 Luật thi hành án dân sự 2014; Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về việc quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp" của Ngân hàng H*:* Địa chỉ: Tòa nhà N04 HĐT, phường Tr, quận C, thành phố Hà Nội.

Buộc bà Đinh Thị Nh phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng H tính đến ngày 15/5/2024 tổng số tiền là **1.027.077.799đ (***Một tỷ không trăm hai mươi bảy triệu không tăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm chín mươi chín đồng***)**, trong đó nợ gốc là 700.000.000 đồng, lãi trong hạn là 238.246.018 đồng, lãi quá hạn là 88.831.781 đồng của ba hợp đồng cho vay (hợp đồng tín dụng) gồm: *Hợp đồng cho vay số DH220519P01/HĐCVĐS* ngày 22/05/2019 số tiền nợ là 289.229.491 đồng, trong đó nợ gốc là 193.000.000 đồng, lãi trong hạn 72.133.474 đồng, lãi quá hạn 24.166.016 đồng; H*ợp đồng cho vay số DH190719P/HĐCVĐS* ngày 19/07/2019 số tiền nợ 170.586.303 đồng, trong đó nợ gốc là 113.000.000 đồng, lãi trong hạn 43.386.824 đồng, lãi quá hạn 14.181.479 đồng; *Hợp đồng cho vay số P-250221/HĐCVĐS* ngày 25/02/2021 số tiền nợ là 567.210.005 đồng, trong đó nợ gốc là 394.000.000 đồng, lãi trong hạn 122.725.721 đồng, lãi quá hạn 50.484.285 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bà Đinh Thị Nh 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 thoả thuận trong Hợp đồng cho vay (Hợp đồng tín dụng) cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ gốc.

2. Về xử lý tài sản thế chấp:

Bà Đinh Thị Nh không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số nợ trên thì Ngân hàng H có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành phát

mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 260617/HĐTC ngày 26/06/2017, số công chứng 6587, quyển số: 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/06/2017 giữa Ngân hàng H với bà Đinh Thị Nh.

3. Về án phí, chi phí tố tụng: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sợ sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

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

[1] *Về tố tụng*: Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng bị đơn bà Đinh Thị Nh vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, Ngân hàng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] *Về nội dung tranh chấp*:

Các hợp đồng cho vay (hợp đồng tín dụng) và hợp đồng thế chấp đã ký giữa Ngân hàng H và bà Đinh Thị Nh được các bên thống nhất thỏa thuận, ký kết bởi những người có đủ thẩm quyền. Về hình thức, nội dung của Hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Do vậy, Hợp đồng là hợp pháp, là căn cứ pháp lý để các bên thực hiện.

[3] *Về số tiền nợ chưa thanh toán:*

Đối với các Hợp đồng cho vay Co-opBank đã ký với bà Đinh Thị Nh: Quá trình giải quyết vụ án bà Đinh Thị Nh không có quan điểm trình bày về yêu cầu khởi kiện của Co-opBank, như vậy căn cứ vào các tài liệu chứng cứ Co-opBank cung cấp xác định sau khi hai bên ký các Hợp đồng Co-opBank đã thực hiện giải ngân cho bà Đinh Thị Nh như sau:

1. Hợp đồng cho vay số DH220519P01/HĐCVĐS ngày 22/05/2019

Ngày 22/05/2019, Ngân hàng H - Chi nhánh Hải Dương giải ngân số tiền: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) vào số tài khoản 3000300023402012 của bà Đinh Thị Nh mở tại Ngân hàng H - Chi nhánh Hải Dương với nội dung bù đắp nguồn tài chính sửa chữa nhà ở.

2. Hợp đồng cho vay số DH190719P/HĐCVĐS ngày 19/07/2019

Ngày 19/07/2019, Ngân hàng H - Chi nhánh Hải Dương giải ngân số tiền: 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) vào số tài khoản 3000300023402012 của bà Đinh Thị Nh mở tại Ngân hàng H - Chi nhánh Hải Dương với nội dung Bù đắp mua sắm đồ dùng gia đình.

3. Hợp đồng cho vay số P-250221/HĐCVĐS ngày 25/02/2021

Ngày 25/02/2021, Ngân hàng H - Chi nhánh Hải Dương giải ngân số tiền: 406.000.000 đồng (Bốn trăm linh sáu triệu đồng) vào số tài khoản 3000300023402012 của bà Đinh Thị Nh mở tại Ngân hàng H - Chi nhánh Hải Dương với nội dung Bù đắp sửa chữa nhà ở và mua nội thất.

Tổng số tiền giải ngân của 3 Hợp đồng là 726.000.000.000 đồng *(Bảy trăm hai mươi sáu triệu đồng).*

Bà Đinh Thị Nh đã nhận đủ số tiền vay, theo Co-opBank bà Nh đã trả được nợ gốc là 26.000.000 đồng, lãi là 35.078.461 đồng, tính đến ngày 15/5/2024 bà Đinh Thị Nh còn nợ tổng số tiền là 1.027.077.799 đồng, trong đó nợ gốc là 700.000.000 đồng, lãi trong hạn là 238.246.018 đồng, lãi quá hạn là 88.831.781 đồng). Do bà Nh đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ, ngày 20/9/2021 các khoản nợ của bà Nh đã bị chuyển sang nợ quá hạn.

Theo quy định tại Điều 4 của các Hợp đồng về trả nợ gốc, lãi tiền vay, trả nợ trước hạn: Trả nợ gốc: Số tiền cho vay được trả nợ bằng các kỳ hạn; Trả lãi tiền vay: Trả hàng tháng, không quá 03 tháng/lần. Do bà Nhung vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện ra tòa theo Điều 4 của các Hợp đồng cho vay.

- *Xét yêu cầu của Co-opBank đối với khoản nợ gốc và lãi của ba Hợp đồng cho vay* số DH220519P01/HĐCVĐS ngày 22/05/2019, Hợp đồng cho vay số DH190719P/HĐCVĐS ngày 19/07/2019, Hợp đồng cho vay số P-250221/HĐCVĐS ngày 25/02/2021:

Về khoản nợ gốc: Căn cứ lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp xác định số tiền nợ gốc Co - opBank đã giải ngân cho bà Đinh Thị Nh số tiền 726.000.000 đồng *(Hai trăm triệu đồng)* của Hợp đồng cho vay số DH220519P01/HĐCVĐS ngày 22/05/2019, Hợp đồng cho vay số DH190719P/HĐCVĐS ngày 19/07/2019, Hợp đồng cho vay số P-250221/HĐCVĐS ngày 25/02/2021; Quá trình thực hiện Hợp đồng bà Nh mới thanh toán được cho Co-opBank số tiền nợ gốc của ba Hợp đồng nên trên là 26.000.000 đồng. Như vậy, số tiền dư nợ gốc bà Nh còn phải tiếp tục thanh toán cho Co-opBank là 700.000.000 đồng. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Co-opBank về việc buộc bà Đinh Thị Nh phải trả khoản tiền nợ gốc trên là có căn cứ.

Về khoản tiền lãi: Tại Điều 2 của các Hợp đồng cho vay đã ký kết với bà Nhung nêu trên thì hàng tháng bà Nhung phải trả lãi theo kế hoạch quy định trong hợp đồng. Trường hợp bên vay không trả nợ đúng hạn, lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn (lãi suất quá hạn) : bằng 150% mức 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. Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả: là 5%/năm

tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất này được áp dụng kể từ thời điểm khoản tiền lãi của Bên vay bị chuyển quá hạn đến khi Bên vay thanh toán hết khoản tiền lãi quá hạn. Quá trình thực hiện Hợp đồng, bà Nhung mới thanh toán được cho Co-opBank một phần lãi trong hạn. Từ ngày 20/09/2021 vi phạm thời hạn trả nợ nên đã phát sinh nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi nên yêu cầu của Co-opBank về việc yêu cầu bà Nh trả lãi, lãi suất quá hạn và lãi suất chậm trả là có căn cứ.

Tính đến ngày 15/5/2024, bà Nh còn nợ Co-opBank tổng số tiền là 1.027.077.799 đồng, trong đó nợ gốc là 700.000.000 đồng, lãi trong hạn là 238.246.018 đồng, lãi quá hạn là 88.831.781 đồng của ba hợp đồng cho vay (hợp đồng tín dụng) gồm: *Hợp đồng cho vay số DH220519P01/HĐCVĐS* ngày 22/05/2019 số tiền nợ là 289.229.491 đồng, trong đó nợ gốc là 193.000.000 đồng, lãi trong hạn 72.133.474 đồng, lãi quá hạn 24.166.016 đồng; H*ợp đồng cho vay số DH190719P/HĐCVĐS* ngày 19/07/2019 số tiền nợ 170.586.303 đồng, trong đó nợ gốc là 113.000.000 đồng, lãi trong hạn 43.386.824 đồng, lãi quá hạn 14.181.479 đồng; *Hợp đồng cho vay số P-250221/HĐCVĐS* ngày 25/02/2021 số tiền nợ là 567.210.005 đồng, trong đó nợ gốc là 394.000.000 đồng, lãi trong hạn 122.725.721 đồng, lãi quá hạn 50.484.285 đồng. Do bà Nhung vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên buộc bà Nh phải có nghĩa vụ thanh toán cho Co-opBank toàn bộ số tiền nợ gốc, lãi trên cho Co-opBank.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử 15/5/2024 bà Nh còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay cho đến khi thanh toán xong Hợp đồng.

- *Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Co-opBank*:

Căn cứ vào lời khai của Nguyên đơn và các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và các chứng cứ do Tòa án thu thập có đủ cơ sở xác định: Để đảm bảo cho việc thực hiện các nghĩa vụ của bà Đinh Thị Nh theo Hợp đồng cho vay số DH220519P01/HĐCVĐS ngày 22/05/2019, Hợp đồng cho vay số DH190719P/HĐCVĐS ngày 19/07/2019, Hợp đồng cho vay số P-250221/HĐCVĐS ngày 25/02/2021 vay vốn của Ngân hàng. Bà Đinh Thị Nh đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 260617/HĐTC ngày 26/06/2017, số công chứng 6587, quyển số: 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2017.

Theo nội dung Hợp đồng thế chấp tài sản, bà Nh đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 472; tờ bản đồ số 21, địa chỉ thửa đất số 2/11 Hai Bà Trưng, phường Quang Trung, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 282327, số vào sổ cấp GCN: CH-000027 do UBND thành phố Hải Dương cấp ngày 26/03/2013; Xác nhận của Văn phòng Đăng ký

Quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị Nhung, vào sổ theo dõi biến động số 000759.CNVP.

Theo kết quả xem xét thẩm định của Tòa án thì tài sản trên hiện do bà Nh đang quản lý sử dụng. Trên đất có gian nhà xây BTCT 04 tầng: diện tích 33,6 m^2, diện tích sàn 134,4 m^2. Theo quy định tại Điều 1 của Hợp đồng thế chấp thì Bên thế chấp đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất và/ hoặc tài sản gắn liền với đất/hoặc quyền sở hữu nhà ở của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với Ngân hàng Hợp tác, theo quy định tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp quy định Trường hợp bên thế chấp đầu tư vào tài sản thế chấp nêu tại khoản 1 Điều này thì phần tài sản tăng thêm do đầu tư cũng thuộc tài sản thế chấp. Vì vậy toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là tài sản đảm bảo cho khoản vay của bà Nhung.

Xét thấy Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên được ký kết bởi những người có đủ năng lực, thẩm quyền, được chứng nhận bởi cơ quan công chứng và đăng ký tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật. Do vậy, Hợp đồng thế chấp tài sản là hợp pháp, làm căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

Nay bà Nh đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo các Hợp đồng cho vay (hợp đồng tín dụng) đã ký với Ngân hàng hợp tác. Do vậy, yêu cầu về việc kê biên, phát mại tài sản thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Nh đối với Co-opBank là có căn cứ.

Số tiền phát mại tài sản bảo đảm thu được sau khi trả nợ cho Co-opBank nếu còn thừa sẽ trả lại cho bên thế chấp bà Nh, nếu thiếu bà Nh phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

[5] *Về chi phí tố tụng và án phí*: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm theo luật định. Nguyên đơn đã thanh toán chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 6.300.000 đồng nên bị đơn phải thanh toán trả nguyên đơn số tiền này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng các điều 116, 117, 155, 280, 292, 293, 299, 303, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, khoản 1 Điều 325, 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Căn cứ điều 26 Luật thi hành án dân sự 2014; Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về việc quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp" của Ngân hàng H*:* Địa chỉ: Tòa nhà N04 HĐT, phường Tr, quận C, thành phố Hà Nội.

Buộc bà Đinh Thị Nh phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng H tính đến ngày 15/5/2024 tổng số tiền là **1.027.077.799đ (***Một tỷ không trăm hai mươi bảy triệu không tăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm chín mươi chín đồng***)**, trong đó nợ gốc là 700.000.000 đồng, lãi trong hạn là 238.246.018 đồng, lãi quá hạn là 88.831.781 đồng của ba hợp đồng cho vay (hợp đồng tín dụng) gồm:

Hợp đồng cho vay số DH220519P01/HĐCVĐS ngày 22/05/2019 số tiền nợ là 289.229.491 đồng, trong đó nợ gốc là 193.000.000 đồng, lãi trong hạn 72.133.474 đồng, lãi quá hạn 24.166.016 đồng;

H*ợp đồng cho vay số DH190719P/HĐCVĐS* ngày 19/07/2019 số tiền nợ 170.586.303 đồng, trong đó nợ gốc là 113.000.000 đồng, lãi trong hạn 43.386.824 đồng, lãi quá hạn 14.181.479 đồng;

Hợp đồng cho vay số P-250221/HĐCVĐS ngày 25/02/2021 số tiền nợ là 567.210.005 đồng, trong đó nợ gốc là 394.000.000 đồng, lãi trong hạn 122.725.721 đồng, lãi quá hạn 50.484.285 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bà Đinh Thị Nh 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 thoả thuận trong Hợp đồng cho vay (Hợp đồng tín dụng) cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ gốc.

+ Về xử lý tài sản thế chấp:

Bà Đinh Thị Nh không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số nợ trên thì Ngân hàng H có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 260617/HĐTC ngày 26/06/2017, số công chứng 6587, quyển số: 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/06/2017 giữa Ngân hàng Hợp tác xã Việt Nam (Co-opBank) với bà Đinh Thị Nhung gồm: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 472; tờ bản đồ số 21, địa chỉ thửa đất số 2/11 Hai Bà Trưng, phường Quang Trung, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 282327, số vào sổ cấp GCN: CH-000027 do UBND thành phố Hải Dương cấp ngày 26/03/2013; Xác nhận của Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị Nh, vào sổ theo dõi biến động số 000759.CNVP.

Khi xử lý tài sản thế chấp bà Đinh Thị Nh có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp trên cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết nợ cho Ngân hàng thì bà Đinh Thị N vẫn phải tiếp tục trả hết số nợ còn lại cho Ngân

hàng H. Nếu số tiền phát mại lớn hơn nghĩa vụ phải thanh toán thì số tiền còn dư phải trả lại bà Nh.

Nếu bà Đinh Thị Nh thanh toán các khoản nợ cho Ngân hàng H và không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng H có nghĩa vụ trả lại cho bà Nhung toàn bộ các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Đinh Thị Nh có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng H số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là **6.300.000đ** *(Sáu triệu ba trăm nghìn đồng)*.

3. Về án phí: Bà Đinh Thị Nhung phải chịu 42.812.333đ *(Bốn mươi hai triệu tám trăm mười hai nghìn ba trăm ba mươi ba đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là **20.861.000đ** *(hai mươi triệu tám trăm sáu mươi mốt nghìn đồng)* theo biên lai số 0002807 ngày 12/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

4. Về quyền kháng cáo:

Ngân hàng H, bà Đinh Thị Nhđược quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 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:
- VKSND TP.Hải Dương;
- Chi cục THADS TP.Hải Dương;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà

Phạm Thị Khánh Thiện