

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỦY NGUYÊN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 09/2023/KDTM-ST
Ngày 25-9-2023
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỦY NGUYÊN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Hằng

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Đình Diệu

Ông Hoàng Đức Hân.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Hậu - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2023/TLST-KDTM ngày 09 tháng 5 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2023/QĐXXST-KDTM ngày 14 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2023/QĐST-KDTM ngày 30 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu (viết tắt là ACB); trụ sở: 442 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn T, địa chỉ: Số 10 PCT, phường PCT, quận HK, thành phố Hà Nội – Nhân viên xử lý nợ (theo giấy ủy quyền số 2781/UQ-CNTN.23 ngày 11/9/2023). Ông Nguyễn Văn Trường có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Đoàn Văn H và bà Đinh Thị T, đều trú tại: Thôn (nay là thôn 7), xã QT, huyện TN, thành phố Hải Phòng. Ông H và bà T đều vắng mặt.

- **Người có quyền lợi, N vụ liên quan:**

+ Ông Đoàn Văn B và bà Đặng Thị T1, đều trú tại: Thôn V (nay là thôn 7), xã Quảng Thanh, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

+ Ông Đoàn Văn N và bà Trương Thị H, đều trú tại Thôn V (nay là thôn 7), xã Quảng Thanh, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

Toàn bộ người có quyền lợi, N vụ liên quan đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu do người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

ACB cấp tín dụng cho ông Đoàn Văn H và bà Đinh Thị T căn cứ theo:

- Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung ngày 20/9/2017;
- Hợp đồng cấp tín dụng số TNG.CN.15.200917 ngày 20/9/2017.

Chi tiết như sau:

- Số tiền cho vay: 400.000.000 đồng.
- Mục đích cho vay: Kinh doanh gia công, thiết kế, sản xuất cửa, khóa, tủ, xưởng, mái tôn, inox, nhôm kính.
- Phương thức cho vay: Cho vay từng lần.
- Phương thức giải ngân: Được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể.
- Thời hạn cho vay: 60 tháng, kể từ ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu.
- Thời hạn giải ngân: 06 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng này.
- Lãi suất trong hạn: Được quy định trong từng Khế ước nhận nợ cụ thể.
- Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.
- Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Để thực hiện thỏa thuận tín dụng và hợp đồng tín dụng nêu trên, ACB đã giải ngân cho ông Đoàn Văn H và bà Đinh Thị T khế ước nhận nợ như sau:

- Khế ước nhận nợ số 246851929 ngày 28/9/2017, số tiền giải ngân 400.000.000 đồng.
- Phương thức giải ngân chuyển vào tài khoản thanh toán số 209710099 của ông Đoàn Văn H tại ACB.
- Thời hạn cho vay: Từ ngày 29/9/2017 đến ngày 28/9/2022.
- Lãi suất:

+ Trong hạn 9,2%/năm, cố định trong thời hạn 06 tháng đầu tiên; lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất (%/năm) = $LS13 + 3.7 + X$.

- + Lãi suất quá hạn: 150 lãi suất trong hạn.
- + Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Hàng tháng ông Đoàn Văn H, bà Đinh Thị T phải trả cho Ngân hàng TMCP Á Châu số tiền gốc là 6.667.000 đồng, số tiền lãi trên toàn bộ nợ gốc còn lại.

Quá trình thực hiện hợp đồng:

- Vi phạm hợp đồng: Ông Đoàn Văn H và bà Đinh Thị T không thanh toán khoản vay đến hạn cho Ngân hàng, vi phạm hợp đồng từ ngày 29/01/2020. Ngày 28/9/2022 toàn bộ khoản vay của ông Đoàn Văn H và bà Đinh Thị T chuyển sang nợ quá hạn.

- Tính đến ngày 25/9/2023, ông Đoàn Văn H và bà Đinh Thị T đã trả được cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu số tiền như sau:

- + Nợ gốc: 400.000.000 đồng.
 - + Nợ lãi trong hạn: 77.833.750 đồng.
 - + Lãi phạt chậm trả: 87.276 đồng.
- Tổng cộng: 477.921.026 đồng.

- Dự nợ chưa trả: Tính đến ngày 25/9/2023, ông Đoàn Văn H và bà Đinh Thị T còn nợ ACB các khoản nợ sau:

- + Nợ gốc: 0 đồng.
 - + Lãi trong hạn: 63.460.674 đồng.
 - + Lãi quá hạn: 44.393.021 đồng.
 - + Lãi phạt chậm trả: 14.466.002 đồng.
- Tổng cộng: 122.319.697 đồng.

Khoản nợ nêu trên được bảo đảm bằng biện pháp bảo đảm sau:

Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 873, tờ bản đồ số 04, địa chỉ tại xóm Vối, xã Quảng Thanh, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 289661, số vào sổ cấp GCN H/01550 do UBND huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng cấp ngày 31/12/2007 cho ông Đoàn Văn B và vợ là bà Đặng Thị T1.

Tài sản thế chấp cho ACB căn cứ theo: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số TNG.BĐCN.20.200917 được công chứng tại Phòng công chứng số 3, thành phố Hải Phòng ngày 21/9/2017, số công chứng 2220/17.BĐ/947.PT và cam kết thế chấp tài sản ngày 20/9/2017.

Tài sản được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hải Phòng, chi nhánh huyện Thủy Nguyên theo quy định.

Vì vậy, Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu khởi kiện yêu cầu ông Đoàn Văn H và bà Đinh Thị T, yêu cầu:

- Buộc ông Đoàn Văn H và bà Đinh Thị T thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 25/9/2023 như sau:

+ Nợ gốc: 0 đồng.

+ Lãi trong hạn: 63.460.674 đồng.

+ Lãi quá hạn: 44.393.021 đồng.

+ Lãi phạt chậm trả: 14.466.002 đồng.

Tổng cộng: 122.319.697 đồng.

- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Đoàn Văn H và bà Đinh Thị T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

- Thứ tự trả nợ như sau: Lãi phạt chậm trả, lãi quá hạn, lãi trong hạn.

- Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Đoàn Văn H và bà Đinh Thị T không trả được nợ thì ACB có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp nêu trên.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ: Gia đình ông Đoàn Văn N và bà Trương Thị H có xây dựng một phần nhà và sân, tổng cộng là 49,6 m² (phần nhà là 26,4 m², phần sân là 23,2 m²) trên diện tích đất thế chấp nêu trên. Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn – ông Đoàn Văn H và bà Đinh Thị T trình bày:

Ông Đoàn Văn H và bà Đinh Thị T thừa nhận khoản nợ nêu trên như Ngân hàng đã trình bày và đồng ý với quan điểm của Ngân hàng đã trình bày.

Ngoài ra, ông Đoàn Văn H đồng ý chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Đối với phần diện tích đất 49,6 m² mà bố mẹ ông cho vợ chồng anh trai ông (ông Đoàn Văn N và bà Trương Thị H) thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Lời khai của người có quyền lợi, N vụ liên quan ông Đoàn Văn B và bà Đặng Thị T1 trình bày:

Ông Đoàn Văn B và bà Đặng Thị T1 thừa nhận có ký hợp đồng thế chấp tài sản như Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu trình bày như trên để cho ông Đoàn Văn H, bà Đinh Thị T vay tiền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu. Trường hợp ông Đoàn Văn H, bà Đinh Thị T không trả được nợ thì ông B, bà T1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trước khi ký hợp đồng thế chấp thì năm 2013, ông B và bà T1 đã cho vợ chồng con trai ông Đoàn Văn N và bà Trương Thị H một phần đất vì trước đó năm 2011, ông N, bà H đã xây dựng một phần nhà và công trình trên diện tích đất này. Việc ông B, bà T1 cho một phần diện tích đất cho ông N, bà Hoàn chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Lời khai của người có quyền lợi, N vụ liên quan bà Trương Thị H trình bày:

Bà Trương Thị H thừa nhận việc bố mẹ chồng bà ông Đoàn Văn B, bà Đặng Thị T1 cho vợ chồng bà diện tích đất khoảng 50 m² như ông B, bà T1 trình bày là đúng. Năm 2011, vợ chồng bà đã xây dựng một phần nhà và công trình trên diện tích đất này. Bà H không đồng ý để ngân hàng phát mại phần diện tích đất này.

Đối với người có quyền lợi, N vụ liên quan – ông Đoàn Văn N: Tòa án đã tổng đạt văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng ông Đoàn Văn N không có lời khai. Theo xác nhận của chính quyền địa phương, lời khai của bà Trương Thị H – vợ ông N, ông Đoàn Văn B, bà Đặng Thị T1 – là bố mẹ đẻ của ông N: Hiện nay, ông Đoàn Văn N đi làm ăn ở xa, không ai biết địa chỉ cụ thể, ông N thỉnh thoảng về gia đình. Bà Trương Thị H xin nhận toàn bộ văn bản giấy tờ cho ông N và cam kết giao lại cho ông N.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và xác minh tại địa phương thể hiện: Tổng diện tích đất thế chấp so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không thay đổi 500 m². Tuy nhiên, một phần diện tích đất 49,6 m² gồm: 23,2 m² đã được xây sân gạch, 26,4 m² đã được xây một phần nhà ở của bà Trương Thị H, ông Đoàn Văn N. Thời điểm xây dựng là năm 2011. Phần diện tích đất 49,6 m² đã được ông Đoàn Văn B, bà Đặng Thị T1 cho ông N, bà H từ năm 2013 nhưng chưa thực hiện việc sang tên, chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Từ trước đến nay, toàn bộ phần diện tích đất thế chấp không có tranh chấp, không nhận chuyển nhượng của ai, không lấn chiếm đất công.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủy Nguyên, 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 tòa và của 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 và ý kiến về việc giải quyết vụ án. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ

án đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; bị đơn và người có quyền lợi, N vụ liên quan chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về điều luật áp dụng: Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 116, 117, 118, 119, 274, 280, 299, 319, 320, 323, 408, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự, các điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình; 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.

- Về nội dung:

+ Về hợp đồng tín dụng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu, buộc ông Đoàn Văn H và bà Đinh Thị T phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu số tiền nợ lãi trong hạn, số tiền nợ lãi quá hạn, số tiền lãi phạt chậm trả tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/9/2023). Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Đoàn Văn H và bà Đinh Thị T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

+ Về việc phát mại tài sản thế chấp: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số TNG.BĐCN.20.200917 được công chứng tại Phòng công chứng số 3, thành phố Hải Phòng ngày 21/9/2017, số công chứng 2220/17.BĐ/947.PT bị vô hiệu một phần do lỗi của cả Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu trong việc xem xét thẩm định tài sản thế chấp và lỗi của người thế chấp tài sản là ông Đoàn Văn B và bà Đặng Thị T1, cụ thể liên quan đến một phần diện tích đất thế chấp có một phần nhà của ông Đoàn Văn N, bà Trương Thị H (26,4 m²). Trường hợp ông Đoàn Văn H và bà Đinh Thị T không thực hiện N vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất ở diện tích là 473,4 m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 873, tờ bản đồ số 04, địa chỉ thôn Vối (nay là thôn 7), xã Quảng Thanh, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng (có sơ đồ kèm theo) để thực hiện N vụ bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng cấp tín dụng số TNG.CN.15.200917 ngày 20/9/2017 được ký giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu và ông Đoàn Văn H, bà Đinh Thị T.

Về án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Ông Đoàn Văn H và bà Đinh Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về tố tụng:*

[1] Bị đơn và toàn bộ người có quyền lợi, N vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Vì vậy căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và toàn bộ người có quyền lợi, N vụ liên quan.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo Hợp đồng cấp tín dụng số TNG.CN.15.200917 ngày 20/9/2017 được ký giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu và ông Đoàn Văn H, bà Đinh Thị T thể hiện: Mục đích sử dụng vay tiền: Kinh doanh gia công, thiết kế, sản xuất cửa, khóa, tủ, xưởng, mái tôn, inox, nhôm kính. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hộ cá thể số 02F8013675 thể hiện ông Đoàn Văn H sản xuất gia công cơ khí, dịch vụ rửa xe. Căn cứ vào khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là tranh chấp kinh doanh thương mại và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn là ông Đoàn Văn H và bà Đinh Thị T có nơi cư trú tại thôn 7 (trước là thôn Vối), xã Quảng Thanh, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3] Xét Hợp đồng cấp tín dụng số TNG.CN.15.200917 ngày 20/9/2017 được ký giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu và ông Đoàn Văn H, bà Đinh Thị T.

[3.1] Hợp đồng cấp tín dụng nêu trên giữa các bên được ký kết tự nguyện, có nội dung, mục đích và hình thức phù hợp quy định tại các điều 116, 117, 118, 119 của Bộ luật Dân sự, Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng và không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng tín dụng này có hiệu lực pháp luật, các bên phải thực hiện quyền và N vụ của mình đối với nhau theo nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

[3.2] Thực hiện hợp đồng tín dụng Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu đã giải ngân đủ số tiền vay là 400.000.000 đồng theo hình thức chuyển khoản cho ông Đoàn Văn H.

[3.3] Ông Đoàn Văn H và bà Đinh Thị T thừa nhận có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu để vay tiền và đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu.

[3.4] Như vậy, theo quy định tại khoản 1 Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình thì ông Đoàn Văn H, bà Đinh Thị T cùng phải có N vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu.

[3.5] Bị đơn là ông Đoàn Văn H, bà Đinh Thị T đã vi phạm N vụ trả nợ gốc và nợ lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng do đó Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu yêu cầu ông Đoàn Văn H và bà Đinh Thị T phải trả số tiền còn nợ của Hợp đồng cấp tín dụng số TNG.CN.15.200917 ngày 20/9/2017 được ký giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu và ông Đoàn Văn H, bà Đinh Thị T là có căn cứ. Vì vậy căn cứ vào các điều 280, 463, 466 của Bộ luật Dân sự; Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu, buộc ông Đoàn Văn H và bà Đinh Thị T phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu số tiền nợ tính đến ngày đến ngày 25/9/2023 như sau: Nợ gốc: 0 đồng, lãi trong hạn: 63.460.674 đồng, lãi quá hạn: 44.393.021 đồng, phạt chậm trả lãi: 14.466.002 đồng, tổng cộng: 122.319.697 đồng.

[4] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số TNG.BĐCN.20.200917 được công chứng tại Phòng công chứng số 3, thành phố Hải Phòng ngày 21/9/2017, số công chứng 2220/17.BĐ/947.PT được ký giữa chủ tài sản là ông Đoàn Văn B, bà Đặng Thị T1 và Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu:

[4.1] Hợp đồng thế chấp nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, tài sản thế chấp được đăng ký bảo đảm Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủy Nguyên, mục đích và nội dung của hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định tại các điều 298, 319 của Bộ luật Dân sự và không trái đạo đức xã hội.

[4.2] Theo lời khai của bị đơn ông Đoàn Văn H, người có quyền lợi, N vụ liên quan ông Đoàn Văn B, bà Đặng Thị T1, bà Trương Thị H và các tài liệu Tòa án xác minh thu thập được tại địa phương có thể xác định: Tại thời điểm thế chấp (năm 2017) thì một phần diện tích đất thế chấp là 49,6 m², bà Trương Thị H và ông Đoàn Văn N đã xây dựng công trình là một phần nhà ở (26,4 m²) và một phần sân (23,2 m²) trên diện tích đất này. Phần diện tích đất này ông Đoàn Văn B, bà Đặng Thị T1 đã cho vợ chồng bà H, ông N.

[4.3] Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù việc ông B, bà T1 cho bà H, ông N diện tích đất 49,6 m² chưa được hoàn thiện về mặt hình thức theo quy định của pháp luật nhưng các ông Đoàn Văn B, bà Đặng Thị T1, bà Trương Thị H, ông Đoàn Văn H và chính quyền địa phương đều đã xác nhận có việc ông B, bà T1 cho bà H, ông N diện tích đất này. Điều này được chứng minh bằng thực tế bà H, ông N đã xây dựng một phần nhà kiên cố và phần sân trên đó, sử dụng ổn định từ năm 2011 cho đến nay. Tại thời điểm thế chấp, Ngân hàng đã thực hiện việc thẩm định nhưng trong biên bản thẩm định ngày 12/9/2017 không làm rõ vấn đề này. Tuy nhiên, tại khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng thế chấp ông Đoàn Văn B và bà Đặng Thị T1 cam kết tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu/sử dụng hoàn toàn hợp pháp của ông B, bà T1, không bị tranh chấp. Lỗi để dẫn đến việc thế chấp cả diện tích đất 49,6 m² có tài sản của ông Đoàn Văn N và bà Trương Thị H trên diện tích đất là của cả ông Đoàn Văn B, bà Đặng Thị T1 và Ngân hàng TMC Á Châu. Do đó, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền

với đất số TNG.BĐCN.20.200917 được công chứng tại Phòng công chứng số 3, thành phố Hải Phòng ngày 21/9/2017, số công chứng 2220/17.BĐ/947.PT bị vô hiệu một phần. Trường hợp phải phát mại tài sản thế chấp liên quan đến phần xây dựng công trình của ông Đoàn Văn N, bà Trương Thị H thì phát mại $\frac{1}{2}$ diện tích đất $49,6 \text{ m}^2/2 = 24,8 \text{ m}^2$. Do bà Trương Thị H và ông Đoàn Văn N đã xây dựng công trình kiên cố, một phần nhà ở trên diện tích thế chấp là $26,4 \text{ m}^2$ không thể phá bỏ nên không phát mại phần diện tích đất này. Phần sân có diện tích là $23,2 \text{ m}^2$ có thể phá bỏ, không ảnh hưởng đến kết cấu của công trình nên sẽ được phát mại. Do sân là công trình xây dựng do gia đình bà H, ông N xây dựng nên khi phát mại Ngân hàng phải trả lại giá trị phần xây dựng phần sân, trị giá 9.280.000 đồng. Phần diện tích đất có một phần nhà của ông N, bà H là $26,4 \text{ m}^2$, trong phần diện tích đất này có $1,6 \text{ m}^2$, trị giá 16.000.000 đồng lẽ ra phải phát mại nhưng do có công trình là một phần là nhà ở kiên cố không thể phá bỏ nên không phát mại. Do giá trị phần đất mà ông N bà H được sử dụng lẽ ra phải phát mại là $1,6 \text{ m}^2$, trị giá 16.000.000 đồng nhưng không phát mại lớn hơn giá trị phần công trình trên một phần diện tích sân. Chính vì vậy, khi phát mại diện tích đất có phần sân ông N, bà H không được nhận lại giá trị công trình. Căn cứ vào Điều 325, Điều 408 Bộ luật Dân sự chấp nhận phát mại diện tích đất $473,6 \text{ m}^2$ ($500 \text{ m}^2 - 26,4 \text{ m}^2$) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu được chấp nhận toàn bộ nên căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 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, bị đơn là ông Đoàn Văn H và bà Đinh Thị T phải chịu 6.115.985 đồng ($122.319.697 \text{ đồng} \times 5\%$) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu số tiền tạm ứng án phí 7.929.700 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008576 ngày 09 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Đoàn Văn H đồng ý chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do đó ông Đoàn Văn H và bà Đinh Thị T phải chịu 20.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu đã nộp số tiền này nên ông Đoàn Văn H và bà Đinh Thị T phải trả lại cho Ngân hàng TMCP Á Châu số tiền 20.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các điều 116, 117, 118, 119, 280, 298, 299, 319, 320, 323, 408, 463, 466 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ vào Điều 91, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng;
- Căn cứ vào khoản 1 Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình;
- Căn cứ vào khoản 2 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu, buộc ông Đoàn Văn H và bà Đinh Thị T phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu số tiền nợ của Hợp đồng cấp tín dụng số TNG.CN.15.200917 ngày 20/9/2017 được ký giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu và ông Đoàn Văn H, bà Đinh Thị T tính đến 25/9/2023 như sau:

- + Nợ gốc: 0 đồng.
- + Lãi trong hạn: 63.460.674 đồng.
- + Lãi quá hạn: 44.393.021 đồng.
- + Lãi phạt chậm trả: 14.466.002 đồng.

Tổng cộng: 122.319.697 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Đoàn Văn H và bà Đinh Thị T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

Trường hợp ông Đoàn Văn H và bà Đinh Thị T không thực hiện N vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp:

Quyền sử dụng đất ở diện tích là 473,6 m² có vị trí mốc giới từ 1-2-3-4-5-5a-6-7-7a-14-13-10-11-12-1a-7b-1 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 873, tờ bản đồ số 04, địa chỉ thôn Vối (nay là thôn 7), xã Quảng Thanh, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 289661, số vào sổ cấp GCN H/01550 do UBND huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng cấp ngày 31/12/2007 cho ông Đoàn Văn B và vợ là bà Đặng Thị T1 diện tích là 500 m²), để thực hiện N vụ bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng cấp tín dụng số TNG.CN.15.200917 ngày 20/9/2017 được ký giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu và ông Đoàn Văn H, bà Đinh Thị T (có sơ đồ kèm theo).

Trường hợp số tiền có được từ việc phát mại tài sản thế chấp sau khi thanh toán hết N vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu thì số tiền còn thừa phải được trả lại cho bên thế chấp là ông Đoàn Văn B và bà Đặng Thị T1. Trường hợp số tiền có được từ việc phát mại tài sản thế chấp không đủ để thực hiện N vụ trả

nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu thì ông Đoàn Văn H và bà Đinh Thị T phải có N vụ trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu.

2. Về án phí và chi phí tố tụng khác: Ông Đoàn Văn H và bà Đinh Thị T phải chịu 6.115.985 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu số tiền tạm ứng án phí 7.929.700 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008576 ngày 09 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng. Ông Đoàn Văn H và bà Đinh Thị T phải trả cho Ngân hàng TMCP Á Châu số tiền xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 20.000.000 đồng.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi N vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 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;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND huyện Thủy Nguyên;
- Chi cục THADS huyện Thủy Nguyên;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Vũ Thị Hằng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Đình Diệu

Hoàng Đắc Hân

Vũ Thị Hằng

Khi khoản vay theo đề nghị vay có tài sản bảo đảm được tất toán toàn bộ, Bên vay đồng thời thực hiện trả nợ trước thời hạn đối với toàn bộ dư nợ vay theo đề nghị vay không tài sản bảo đảm cùng thời điểm tất toán khoản vay theo đề nghị vay có tài sản bảo đảm”

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thu Hiền