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

Bản án số: 12/2024/DS-ST
Ngày 01-7-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN DƯƠNG THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Vũ Văn Thi

Bà Bùi Thị Nhàn

- Thư ký phiên toà: Bà Lưu Hoàng Ngọc Khanh - Thư ký Toà án huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng tham gia phiên toà: Bà Vũ Thị Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 78/2023/TLST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2024/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2024 và Thanh báo thay đổi thời gian xét xử số 117/TB-TA ngày 12 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần B; địa chỉ trụ sở: Số 16 P, quận H, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang T – Chuyên viên xử lý nợ, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền số 90/2023/UQ-BVB-HP ngày 07/02/2023); có mặt.

- *Bị đơn:* Anh Trần Tuấn A và chị Nguyễn Thị H; nơi cư trú: Thôn V, xã Đ, huyện A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*: Bà Phạm Thị X và ông Nguyễn Văn C; nơi cư trú: Thôn T, xã Đ, huyện A, thành phố Hải Phòng; bà X có mặt, ông C vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 07 tháng 02 năm 2023, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần B (Viết tắt là Ngân hàng) do ông Nguyễn Quang T là người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 11/9/2019 Ngân hàng và vợ chồng anh Trần Tuấn A chị Nguyễn Thị H ký Hợp đồng tín dụng số 1003/2019/HĐTD2/BVB-021 (Viết tắt là Hợp đồng tín dụng), nội dung Ngân hàng cho anh Tuấn A chị H vay số tiền 500.000.000 đồng; thời hạn vay 120 tháng (kể từ ngày tiếp theo ngày 11/9/2019 đến ngày 11/9/2029); mục đích bù đắp chi phí mua nhà đất; Ngân hàng đã giải ngân cho anh Tuấn A chị H vay số tiền 500.000.000đồng tại Khế ước nhận nợ số 1003.01/2019/KUNN2/BVB-021 ngày 11/9/2019. Lãi suất: 8%/năm cho 12 tháng đầu tiên. Các kỳ sau lãi suất áp dụng bằng lãi suất huy động VNĐ kỳ hạn 13 tháng trả lãi sau do Ngân hàng công bố cộng biên độ tối thiểu 4,0%; định kỳ điều chỉnh lãi suất 06 tháng/01 lần; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; lãi chậm trả lãi 10%/năm.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, anh Tuấn A chị H thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 175 diện tích 161m^2 tờ bản đồ số 39 tại thôn T, xã Đ, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng, Ủy ban nhân dân huyện An Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 158252, số vào sổ cấp GCN: CH 00060 ngày 04/6/2019 cho anh Trần Tuấn A và chị Nguyễn Thị H, việc thế chấp được hai bên ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 1003/2019/HĐTC2/BVB-021 ngày 10/9/2019 tại Văn phòng Công chứng Gia Phúc, Văn bản thỏa thuận đối với tài sản gắn liền với đất ngày 10/9/2019 (Viết tắt là Hợp đồng thế chấp). Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh huyện An Dương ngày 10/9/2019.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh Tuấn A chị H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng và khoản vay của anh Tuấn A chị H chuyển nợ quá hạn từ ngày 01/01/2021. Tổng số tiền anh Tuấn A chị H đã trả cho Ngân hàng là 106.176.283 đồng (trong đó nợ gốc là 58.380.000đồng, lãi trong hạn 47.401.928 đồng, lãi quá hạn 271.170 đồng và lãi chậm trả lãi 123.185 đồng). Tính đến ngày 01/7/2024 anh Tuấn A chị H còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 688.641.798 đồng, trong đó nợ gốc 441.620.000 đồng, lãi trong hạn 103.068.916 đồng, lãi quá hạn 119.303.409 đồng, phạt chậm trả lãi 24.649.473 đồng.

Khi nhận thế chấp tài sản nêu trên Ngân hàng đã kiểm tra hiện trạng tài sản thế chấp và bà Phạm Thị X (bà nội anh Tuấn A) có mặt khi Ngân hàng kiểm tra hiện trạng tài sản. Ngân hàng đã hỏi anh Tuấn A tại sao bà X ở trên nhà đất thế chấp thì anh Tuấn A cho biết bà X ở nhờ và bà X biết việc anh Tuấn A, chị H vay tiền tại Ngân hàng nhưng không có ý kiến phản đối. Do diện tích đất thế chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Tuấn A chị H, anh Tuấn A chị H cũng có văn bản cam kết với Ngân hàng tài sản trên đất thuộc sở hữu của mình và bà X không có ý kiến gì phản đối khi Ngân hàng kiểm tra hiện trạng tài sản nên Ngân hàng không hỏi ý kiến bà X khi Ngân hàng nhận thế chấp tài sản. Ngân hàng đồng ý với việc bà X hiến một phần diện tích đất của thửa đất số 175 để

mở rộng đường thôn và Ngân hàng không có yêu cầu gì đối với số tiền bà X đã nhận hỗ trợ khi hiến đất.

Do anh Tuấn A chị H vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu anh Tuấn A chị H thanh toán số tiền nợ từ Hợp đồng tín dụng nêu trên tính đến ngày 01/7/2024 với tổng số tiền là 688.641.798 đồng (trong đó nợ gốc 441.620.000 đồng, lãi trong hạn 103.068.916 đồng, lãi quá hạn 119.303.409 đồng, phạt chậm trả lãi 24.649.473 đồng) và Ngân hàng yêu cầu anh Tuấn A chị H thanh toán cho Ngân hàng số tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 02/7/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Ngân hàng không đồng ý với quan điểm của bà X về việc gia hạn trả nợ cho anh Tuấn A chị H đến tháng 12/2024 và không đồng ý giảm tiền lãi theo yêu cầu của bị đơn.

Trường hợp anh Tuấn A chị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất quyền sử dụng diện tích đất thuộc thửa đất số 175 tờ bản đồ số 39 tại thôn T, xã Đ, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng theo hiện trạng tài sản mà Tòa án thẩm định. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng, thì anh Tuấn A và chị H vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Đối với chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ Ngân hàng đã chi trả hết 5.000.000đồng, Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại biên bản lấy lời khai, bản tự khai bị đơn anh Trần Tuấn A và chị Nguyễn Thị H trình bày:

Anh Tuấn A và anh Hồng thừa nhận việc ký Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản như nội dung Ngân hàng trình bày. Số tiền gốc anh chị nợ Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng là 441.620.000 đồng và tiền lãi phát sinh. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 175 là tài sản của bà X, bà X cho anh chị mượn để làm thủ tục vay tiền của Ngân hàng và anh chị đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 175. Do anh chị gặp khó khăn trong kinh doanh nên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Anh chị đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện về thời gian và giảm tiền lãi cho anh chị. Trường hợp anh chị không trả được nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng thì anh chị đề nghị Tòa án xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Tại biên bản xác minh, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa bà Phạm Thị X trình bày: Bà là chủ sử dụng diện tích đất 161m^2 thửa đất số 175 tờ bản đồ số 39 thôn T, xã Đ, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng, trên đất có căn nhà cấp 4, công trình phụ, cổng, tường bao, nhà đất này là của bà và chồng là ông Nguyễn Văn Duyện (đã chết). Anh Tuấn A là cháu nội bà, vợ chồng anh Tuấn A có hỏi bà mượn nhà đất tại thửa đất số 175 nêu trên làm thủ tục vay vốn của Ngân hàng để làm kinh tế. Bà đã cho anh Tuấn A mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của

thửa đất này để anh Tuấn A làm thủ tục vay tiền tại Ngân hàng, cụ thể anh Tuấn A chị H vay bao nhiêu bà không rõ, bà cũng không biết thửa đất đã sang tên cho ông Nguyễn Văn C (con trai bà) và cho anh Tuấn A chị H vào thời điểm nào. Khi Tòa án đến làm việc với bà thì bà mới biết diện tích đất 161m^2 nêu trên đã được làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho anh Tuấn A và chị H. Ngân hàng có đến làm việc với anh Tuấn A tại nhà nhưng không nói cho bà biết là anh Tuấn A vay tiền và thế chấp tài sản này của bà. Diện tích đất 161m^2 của thửa đất số 175 nêu trên bà đã hiến 11,1m^2 cho địa phương để mở rộng đường thôn và nhận số tiền hỗ trợ để tháo dỡ cổng, một tường bao và một phần lán phía trước với số tiền là 31.690.000 đồng, hiện tại diện tích đất đã được địa phương lấy để làm đường. Tài sản và đất tại thửa đất số 175 chỉ có bà, ông C và các con ông C là Nguyễn Hoàng Việt, Nguyễn Hoàng Nam ở, anh Tuấn A và chị H không ở với bà và nhà đất do bà trực tiếp quản lý sử dụng. Nay Ngân hàng khởi kiện anh Tuấn A và chị H trả nợ, bà đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện anh Tuấn A, chị H và cho gia đình bà trả nợ đến hết năm 2024 và lấy lại tài sản thế chấp. Trường hợp anh Tuấn A, chị H và gia đình bà không trả được nợ thì bà không đồng ý phát mại tài sản như yêu cầu của Ngân hàng. Bà không có yêu cầu gì đối với việc thừa kế diện tích đất nêu trên cho ông C, việc ông C chuyển nhượng đất cho anh Tuấn A chị H và bà cũng không có yêu cầu gì liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 175 cho anh Tuấn A và chị H.

Tại biên bản lấy lời khai ông Nguyễn Văn C trình bày: Ông Nguyễn Văn C có lời khai về nguồn gốc và tài sản tại thửa đất số 175 như bà X đã trình bày. Khoảng năm 2019 anh Tuấn A có nhu cầu vay tiền của Ngân hàng để làm kinh tế và có hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà X để vay tiền, đồng thời anh Tuấn A có nhờ ông đứng ra vay tiền nhưng thời gian này ông phải đi làm không có nhiều thời gian ở nhà để làm thủ tục vay tiền ở Ngân hàng nên bà X đã làm thủ tục sang tên diện tích đất trên cho ông. Sau đó, ông đã chuyển nhượng lại diện tích đất này cho vợ chồng anh Tuấn A và chị H để anh Tuấn A và chị H trực tiếp vay tiền của Ngân hàng. Mọi thủ tục sang tên diện tích đất 161m^2 nêu trên từ bà X sang tên ông và sau đó ông chuyển nhượng cho vợ chồng anh Tuấn A đều do anh Tuấn A hướng dẫn thực hiện. Vì tình cảm gia đình nên bà X và ông đã đồng ý cho anh Tuấn A chị H mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thuận tiện cho việc vay tiền ở Ngân hàng. Tuy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 161m^2 hiện nay đứng tên anh Tuấn A và chị H là do nhận chuyện nhượng từ ông nhưng thực tế ông không nhận khoản tiền nào từ vợ chồng anh Tuấn A và chị H.

Ông đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho anh Tuấn A về thời gian để thu xếp tiền trả nợ cho Ngân hàng, đề nghị Ngân hàng xem xét giảm tiền lãi cho anh Tuấn A. Trường hợp anh Tuấn A và chị H không trả được nợ cho Ngân hàng thì ông không đồng ý với yêu cầu phát mại tài sản của Ngân hàng. Đầu năm 2023 bà X đã hiến khoảng 11m^2 diện tích đất tại thửa đất số 175 nêu trên để mở rộng đường thôn, việc hiến đất làm đường là do bà X quyết định và ông cũng không có ý kiến phản đối gì việc hiến đất. Ông và các con ở nhờ nhà đất của bà X không có đóng góp gì đối với tài sản tại thửa đất số 175.

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

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự về cơ bản đã chấp hành các quy định tại các điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 317, 466, 468, 500, 501 của Bộ luật Dân sự; các điều 91, 95, 98 Luật các Tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với anh Trần Tuấn A và chị Nguyễn Thị H. Buộc anh Trần Tuấn A và chị Nguyễn Thị H trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng tính đến hết ngày 01/7/2024 với tổng số tiền là 688.641.798 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 02/7/2024 theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký. Trường hợp anh Tuấn A và chị H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của anh Tuấn A và chị H đối với Ngân hàng như yêu cầu của Ngân hàng. Số tiền thu được từ việc phát mại tài sản trên đất sẽ được thanh toán cho bà Phạm Thị X tại thời điểm phát mại tài sản. Số tiền còn lại từ việc phát mại tài sản thế chấp dùng để thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ của anh Tuấn A chị H đối với Ngân hàng.

Về án phí: Anh Trần Tuấn A và chị Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng khởi kiện anh Trần Tuấn A và chị Nguyễn Thị H yêu cầu trả nợ theo hợp đồng tín dụng, Ngân hàng là doanh nghiệp và có giấy phép đăng ký kinh doanh, anh Tuấn A chị H vay vốn tại ngân hàng để chi tiêu cá nhân nên đây là tranh chấp hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại xã Đ, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân dân huyện An Dương theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Bị đơn anh Trần Tuấn A đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do; bị đơn chị Nguyễn Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C vắng mặt và có đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vụ án vắng mặt anh Tuấn A, chị H và ông C.

[3] Về yêu cầu trả nợ:

[3.1] Hợp đồng tín dụng ký giữa Ngân hàng và anh Tuấn A chị H đã được hai bên thống nhất thoả thuận, ký kết bởi những người có đủ thẩm quyền, hình

thức, nội dung hợp đồng không vi phạm các điều cấm, không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Do vậy, Hợp đồng là hợp pháp, là căn cứ pháp lý để các bên thực hiện. Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã thực hiện đúng nghĩa vụ là giải ngân cho anh Tuấn A chị H vay số tiền 500.000.000 đồng tại Khế ước nhận nợ số 1003.01/2019/KUNN2/BVB-021 ngày 11/9/2019. Anh Tuấn A chị H đã nhận đủ số tiền vay, đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền là 106.176.283 đồng, nhưng anh Tuấn A chị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu anh Tuấn A chị H hiện nghĩa vụ trả nợ từ Hợp đồng tín dụng nêu trên là có căn cứ theo quy định tại Điều 463 và Điều 466 Bộ luật Dân sự.

[3.2] Căn cứ lời khai của các đương sự và tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng cung cấp, số tiền anh Tuấn A chị H vay của Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng tính đến ngày 01/7/2024, anh Tuấn A chị H còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là 441.620.000 đồng. Theo Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về lãi vay, lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi, xét thỏa thuận về lãi của các đương sự là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Do anh Tuấn A chị H đã vi phạm thời hạn trả nợ nên đã phát sinh lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi phạt chậm trả lãi. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu anh Tuấn A chị H trả số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng tính đến ngày 01/7/2024 với tổng số tiền là 688.641.798 đồng, trong đó nợ gốc là 441.620.000 đồng, lãi trong hạn 103.068.916 đồng, lãi quá hạn là 119.303.409 đồng, phạt chậm trả lãi 24.649.473 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[3.3] Kể từ ngày 02 tháng 7 năm 2024, anh Tuấn A và chị H còn phải phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. 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.

[4] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

[4.1] Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của anh Tuấn A và chị H tại Ngân hàng, anh Tuấn A và chị H đã ký Hợp đồng thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là diện tích 161m^2 thuộc thửa đất số 175 tờ bản đồ số 39 tại thôn T, xã Đ, An Dương, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 158252, số vào sổ cấp GCN 00060 do Ủy ban nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng cấp ngày 04/6/2019 cho chủ sử dụng là anh Trần Tuấn A và chị Nguyễn Thị H; tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Thửa đất số 175 được cấp giấy chứng nhận lần đầu ngày 23/6/2001 chủ sử dụng là bà Phạm Thị X, ngày 11/4/2019 đăng ký biến động thừa kế cho ông Nguyễn Văn C và ngày 04/6/2019 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho chủ sử dụng anh Tuấn A và chị H. Bà X không có yêu cầu gì liên quan đến việc thừa kế, chuyển nhượng và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Tuấn A chị H nên không xem xét giải quyết.

[4.2] Căn cứ vào tài liệu xác minh tại địa phương, lời khai của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thì tài sản trên đất gồm căn nhà cấp 4, công trình phụ, tường bao, cổng là tài sản do bà X xây dựng chứ không phải tài sản của anh Tuấn A và chị H. Tại thời điểm Ngân hàng nhận thế chấp tài sản và kiểm tra hiện trạng tài sản thế chấp, Ngân hàng biết bà X cùng bố con ông C ở trên đất nhưng không hỏi ý kiến bà X mà chỉ căn cứ vào cam kết của anh Tuấn A là thiếu sót của Ngân hàng trong quá trình nhận thế chấp tài sản.

[4.3] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 175 thì anh Tuấn A và chị H có quyền sử dụng và đây là tài sản của anh Tuấn A chị H nên anh Tuấn A chị H dùng tài sản của mình để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng là phù hợp với quy định tại các điều 500, 501, 502, 317 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 179 Luật Đất đai năm 2013. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có tài sản trên đất không thuộc sở hữa của bên thế chấp là anh Tuấn A và chị H, Hợp đồng thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm và được công chứng theo quy định của pháp luật. Theo Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 về việc công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp, theo đó: Một bên thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự nhưng trên đất còn có tài sản thuộc sở hữu của người khác, hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật thì Tòa án phải xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Do đó, Hợp đồng thế chấp đã ký giữa Ngân hàng và anh Tuấn A chị H có hiệu lực pháp luật.

[4.4] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án, hiện trạng thửa đất số 175 có diện tích là 160,50m^2, bà X đã hiến diện tích 11,1m^2 để mở rộng đường thôn và hiện tại diện tích thửa đất số 175 còn 149,40m^2, diện tích đất 11,1m^2 cùng tài sản trên phần đất hiến bà X đã bàn giao mặt bằng cho địa phương. Ngân hàng, bị đơn và ông C không có ý kiến gì về việc bà X hiến đất mở rộng đường thôn, Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thế chấp theo hiện trạng. Do tài sản được xây dựng trên diện tích đất đã được thế chấp nên khi xử lý tài sản bảo đảm cần phát mại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp và theo diện tích hiện trạng là 149,40m^2 (diện tích 149,40m^2 được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 5, 6, 1 theo Sơ đồ kèm theo bản án) để thu hồi nợ. Tuy nhiên, để bảo đảm quyền lợi của bà X đối với các tài sản trên diện tích đất 149,40m^2 nên khi xử lý phát mại tài sản Ngân hàng phải hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho bà X tại thời điểm xử lý phát mại tài sản. Số tiền thu được còn lại từ việc phát mại tài sản thế chấp dùng để thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ của anh Tuấn A chị H đối với Ngân hàng, nếu thiếu anh Tuấn A và chị H phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ, nếu thừa sẽ trả lại cho anh Tuấn A và chị H.

[5] Đối với số tiền 31.690.000 đồng bà X nhận hỗ trợ khi hiến đất, các đương sự không ai có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp với số tiền 5.000.000đồng, Ngân hàng đã chi trả chi phí này và không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Các con ông C là Nguyễn Hoàng V, sinh năm 2002 và Nguyễn Hoàng N sinh năm 2011 hiện ở cùng với bà X tại thửa đất thế chấp, anh V

có lời khai từ chối tham gia tố tụng vì tài sản là của bà X anh không có đóng góp gì. Xét tài sản trên đất ông C, anh V đều thừa nhận là của bà X và bố con ông chỉ ở nhờ không có đóng góp gì nên Hội đồng xét xử không đưa anh V và cháu Nam tham gia tố tụng trong vụ án.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên anh Tuấn A và chị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn luật định.

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, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 298, 299, 317, 463, 466, 500, 501 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 179 Luật Đất đai 2013; khoản 14 Điều 4, các điều 90, 91, 95, 98 của Luật các Tổ chức tín dụng; Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 10 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B đối với anh Trần Tuấn A và chị Nguyễn Thị H.

1.1. Buộc anh Trần Tuấn A và chị Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1003/2019/HĐTD2/BVB-021 ngày 11/9/2019 và Khế ước nhận nợ số 1003.01/2019/KUNN2/BVB-021 ngày 11/9/2019 tính đến ngày 01/7/2024 với tổng số tiền là 688.641.798 đồng, trong đó nợ gốc là 441.620.000 đồng, lãi trong hạn 103.068.916 đồng, lãi quá hạn là 119.303.409 đồng, lãi chậm trả lãi 24.649.473 đồng.

Kể từ ngày 02 tháng 7 năm 2024 bên phải thi hành án còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. 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.

1.2. Trường hợp anh Trần Tuấn A và chị Nguyễn Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 175 tờ bản đồ số 39 tại thôn T, xã Đ, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 158252, số vào sổ cấp GCN: CH 00060 do Ủy ban nhân dân huyện

An Dương, thành phố Hải Phòng cấp ngày 04/6/2019 cho chủ sử dụng anh Trần Tuấn A và chị Nguyễn Thị H) theo diện tích thửa đất đo thực tế là 149,40m^2 được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 5, 6, 1 (Có sơ đồ kèm theo bản án này).

Số tiền thu được từ việc phát mại tài sản trên đất sẽ được thanh toán cho bà Phạm Thị X tại thời điểm phát mại tài sản. Số tiền còn lại từ việc phát mại tài sản thế chấp dùng để thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ của anh Tuấn A chị Hông đối với Ngân hàng, nếu thiếu anh Tuấn A và chị H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng, nếu thừa sẽ trả lại cho bên thế chấp.

2. Về án phí: Buộc anh Trần Tuấn A và chị Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 31.545.000 đồng để nộp ngân sách Nhà nước. Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B số tiền 14.178.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Dương theo Biên lai số 0005223 ngày 24 tháng 10 năm 2023.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bà Phạm Thị X có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và ông Nguyễn Văn C vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản á được niêm yết.

4. Về quyền yêu cầu thi thành án: Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND huyện An Dương;
- Chi cục Thi hành án dân sự An Dương;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- Lưu: VT; hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Liên