TÒA 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: 02/2023/DS-ST
Ngày 16-3-2023
V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨAVIỆT 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 Ngô Thị Thùy Linh

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Mai

Ông Bùi Văn Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Hoàng Hải Bình - Thư ký Tòa án nhân dân Quận Lê Chân.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận Lê Chân tham gia phiên tòa: Ông Trần Hùng Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 3 năm 2023 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 21/2022/TLST- HNGĐ ngày 24 tháng 5 năm 2022 về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 767/2022/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 79/2023/QĐST-DS ngày 09 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Q (NCB); địa chỉ trụ sở: Số 28C-28D phố B, phường H, quận H, thành phố H; đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Quốc H – Chuyên viên xử lý nợ – Trung tâm xử lý nợ Ngân hàng TMCP Q (theo Văn bản ủy quyền số 03/2022/UQ-NCB ngày 15/7/2022); có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị L; nơi cư trú: Số 15/67/48 T, phường T, quận L, thành phố H; vắng mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan:

+ Cụ Nguyễn Văn D, nơi cư trú: Số 15/67/48 T, phường T, quận L, thành phố H; vắng mặt;

+ Bà Nguyễn Kim T, nơi cư trú: Số 94 đường A 1, thôn A, xã A, huyện A, thành phố H; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp Hợp đồng tín dụng ngày 29 tháng 3 năm 2022, bản tự khai và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP Q – chi nhánh Hải Phòng và bà Nguyễn Thị L ký Hợp đồng cho vay số 420/21/HĐCV-9347 ngày 19/8/2021 và Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/420/21/HĐCV-9347 ngày 19/8/2021 với chi tiết khoản vay như sau: Số tiền vay: 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng); mục đích vay: Thanh toán tiền sửa nhà theo Hợp đồng giao khoán nhân công sửa nhà ngày 25/4/2021. Ngày nhận nợ: 24/8/2021. Thời hạn vay: 120 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân. Lãi suất vay: Kể từ ngày giải ngân đầu tiên đến ngày 24/11/2021 là 12,5%/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo: Lãi suất áp dụng với các khoản vay cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công sức lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ bản tại thời điểm điều chỉnh cộng biên 4,2%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, khách hàng đã thế chấp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ hoặc có L quan tới thửa đất số 255, tờ bản đồ số 01, diện tích 46,80m^2, địa chỉ tại số 15/67/48 T, phường T, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 481046, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HH00121/TNH do UBND quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng cấp ngày 26/10/2009 cho ông Nguyễn Văn D và bà D Thị X. Ngày 04/8/2021 Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh quận Lê Chân, Hải Phòng xác định cho tặng bà Nguyễn Thị L theo Hồ sơ số 000241.TA.001.

Thực hiện Hợp đồng, ngày 19/8/2021, Ngân hàng TMCP Q đã thực hiện giải ngân số tiền 600.000.000 đồng cho bà L theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/420/21/HĐCV-9347 ngày 19/8/2021; hình thức giải ngân: Giải ngân tiền mặt.

Theo nội dung Hợp đồng tín dụng, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi hàng kỳ cho NCB trong vòng 120 kỳ, kỳ đầu tiên phải thanh toán là ngày 25/9/2021, kỳ thứ 120 phải thanh toán là ngày 24/8/2031. Tuy nhiên, kể từ ngày 26/9/2021 bà L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và khoản vay đã chuyển nợ quá hạn.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà L đã thanh toán được số tiền 15.000.000đ tiền gốc, 17.760.911 đồng tiền lãi trong hạn; 102.903 đồng tiền lãi trên dư nợ gốc quá hạn và 63.613 đồng tiền lãi chậm trả lãi. Tổng cộng là 32.927.427 đ (ba mươi hai triệu chín trăm hai mươi bẩy nghìn bốn trăm hai mươi bẩy đồng).

Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu bà L trả nợ hoặc bàn giao tài sản đảm bảo để ngân hàng xử lý thu hồi khoản nợ nhưng bà L không hợp tác làm việc. Tính đến ngày 01/3/2023, bà Nguyễn Thị L còn nợ ngân hàng NCB tổng số tiền 695.958.325đ (sáu trăm chín mươi lăm triệu chín trăm năm mươi tám nghìn ba trăm hai mươi lăm đồng). Trong đó, nợ gốc là 585.000.000 đ (năm trăm tám lăm triệu đồng), nợ lãi trong hạn là 96.287.199đ (chín mươi sáu triệu hai trăm tám bẩy nghìn một trăm chín mươi chín đồng); nợ lãi trên dư nợ gốc quá hạn là 8.954.754đ (tám triệu chín trăm năm mươi tư nghìn bẩy trăm năm mươi tư đồng); phạt chậm trả lãi là 5.716.372 đ (năm triệu bẩy trăm mười sáu nghìn ba trăm bẩy mươi hai đồng).

Nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Thị L phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi phát sinh trong hạn, tiền nợ lãi trên dư nợ gốc quá hạn và tiền nợ lãi chậm trả lãi được thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 420/21/HĐCV-9347 ngày 19/8/2021 và Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/420/21/HĐCV-9347 ngày 19/8/2021; buộc bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và toàn bộ các chi phí tố tụng khác (nếu có). Trường hợp bà Nguyễn Thị L không thực hiện hoặc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì NCB có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản đảm bảo của khoản vay trên để thu hồi nợ cho NCB. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ hoặc có L quan tới thửa đất số 255, tờ bản đồ số 01, diện tích 46,80m^2, địa chỉ tại số 15/67/48 T, phường T, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 481046, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HH00121/TNH do UBND quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng cấp ngày 26/10/2009 cho ông Nguyễn Văn D và bà D Thị D. Ngày 04/8/2021 Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh quận Lê Chân, Hải Phòng xác định cho tặng bà Nguyễn Thị L theo Hồ sơ số 000241.TA.001. Sau khi xử lý tài sản đảm bảo mà vẫn không đủ để thanh toán nợ cho NCB, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ tiếp tục phải trả nợ còn thiếu cho NCB cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Nguyễn Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt không có lý do nên Tòa án không tiến hành lấy lời khai của bà L và không tiến hành hòa giải được.

Sau khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản bảo đảm, bà Nguyễn Kim Thành là chị gái bà Nguyễn Thị L xuất trình cho Tòa án bản phô-

tô Vi bằng ngày 22/7/2021 do Văn phòng thừa phát lại Hoa Phượng lập về việc ghi nhận "Biên bản cuộc họp gia đình". Theo đó, ngày 22/07/2022 tại địa chỉ số 15/67/48 T, phường T, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng, cụ ông Nguyễn Văn D cùng các con là Nguyễn Đức T, Nguyễn Thị L, Nguyễn Kim T đã họp thống nhất thỏa thuận về việc định đoạt đối với tài sản nhà và đất tại địa chỉ số 15/67/48 T, phường T, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng. Theo biên bản họp gia đình, bà Nguyễn Thị L được toàn quyền quản lý, sử dụng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 15/67/48 T, phường T, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 418/TCNĐ-TMĐ, quyển số 01TP/CC-SCC/HNGĐ được Phòng Công chứng số 2, thành phố Hải Phòng chứng nhận ngày 01/02/2010. Trong trường hợp bà Nguyễn Thị L thực hiện bất kỳ hình thức giao dịch nào khác mà dẫn đến việc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 15/67/48 T, phường T, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng bị chuyển quyền sử dụng, sở hữu cho cá nhân, tổ chức khác (không phải là thành viên của gia đình), thì bà L có trách nhiệm phân chia cho chị gái là bà Nguyễn Kim T 1/3 giá trị tài sản nêu trên theo định giá tại thời điểm do hai bên L quan thỏa thuận.

Xét thấy cần thiết phải bổ sung người tham gia tố tụng, Tòa án đã bổ sung người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan là cụ Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Kim T. Tại các đơn trình bày, biên bản làm việc, cụ D và bà T cùng có ý kiến không đồng ý với việc Ngân hàng phát mại tài sản nhà đất tại địa chỉ 15/67/48 T, phường T, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng, mọi giao dịch L quan đến tài sản này chỉ được thực hiện khi cụ D mất đi. Cụ D không có yêu cầu độc lập đối với bà L.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như đã trình bày tại các bản tự khai và trình bày tại phiên tòa.

Bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan vắng mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử công bố đơn trình bày ý kiến, các biên bản làm việc với người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Lê Chân tham gia phiên tòa nêu quan điểm: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử, Thẩm phán và các thành viên khác của Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm. Nguyên đơn chấp hành đầy đủ, bị đơn không chấp hành, những người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan chấp hành không đầy đủ các quy định pháp luật. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ vào các điều 117, 119, 280, 463, 466, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ vào Điều 91, Điều 94, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng; căn cứ vào khoản 2 Điều

26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q: Buộc bà Nguyễn Thị L phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 01/3/2023 của Hợp đồng tín dụng số 420/21/HĐCV-9347 ngày 19/8/2021 và Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/420/21/HĐCV-9347 ngày 19/8/2021 là 695.958.325đ (sáu trăm chín mươi lăm triệu chín trăm năm mươi tám nghìn ba trăm hai mươi lăm đồng). Trong đó, nợ gốc là 585.000.000 đ (năm trăm tám lăm triệu đồng), nợ lãi trong hạn là 96.287.199đ (chín mươi sáu triệu hai trăm tám bẩy nghìn một trăm chín mươi chín đồng); nợ lãi trên dư nợ gốc quá hạn là 8.954.754đ (tám triệu chín trăm năm mươi tư nghìn bẩy trăm năm mươi tư đồng); phạt chậm trả lãi là 5.716.372 đ (năm triệu bẩy trăm mười sáu nghìn ba trăm bẩy mươi hai đồng).

Bà Nguyễn Thị L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc kể từ ngày 17/3/2023 cho đến khi thanh toán hết nợ gốc theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Trường hợp bà Nguyễn Thị L không thực hiện hoặc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì NCB có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản đảm bảo của khoản vay trên để thu hồi nợ cho NCB. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ hoặc có L quan tới thửa đất số 255, tờ bản đồ số 01, diện tích 46,80m^2, địa chỉ tại số 15/67/48 T, phường T, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng. Sau khi xử lý tài sản đảm bảo mà vẫn không đủ để thanh toán nợ cho NCB, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ tiếp tục phải trả nợ còn thiếu cho NCB cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Không chấp nhận ý kiến không đồng ý phát mại tài sản bảo đảm của những người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan là cụ Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Kim Thành.

Bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên toà, Tòa án nhận định:

- Xét về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1] Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Q và bà Nguyễn Thị L, hợp đồng cho vay với mục đích tiêu dùng nên đây là tranh

chấp dân sự. Bà L có nơi cư trú tại địa chỉ số 15/67/48 T, phường T, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân quận Lê Chân theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dânsự.

[2] Bị đơn, những người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan đã được tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3] Hợp đồng cho vay số 420/21/HĐCV-9347 ngày 19/8/2021 và Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/420/21/HĐCV-9347 ngày 19/8/2021 được ký kết giữa bên cho vay là Ngân hàng TMCP Q và bên vay là cá nhân bà Nguyễn Thị L đã tuân thủ đúng hình thức, trình tự, thủ tục ký kết; nội dung Hợp đồng phù hợp với các quy định pháp luật nên được coi là hợp pháp làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Việc Ngân hàng khởi kiện buộc bà Nguyễn Thị L phải thanh toán các khoản nợ theo Hợp đồng vay và Khế ước nhận nợ là đúng quy định, cần được chấp nhận.

[4] Quá trình thực hiện Hợp đồng, Ngân hàng NCB đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình, giải ngân cho bà Nguyễn Thị L đủ số tiền là 600.000.000 đồng mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng. Bà Nguyễn Thị L đã nhận đủ tiền vay nhưng không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Hợp đồng tín dụng bị quá hạn từ ngày 26/9/2021 nên đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán quy định trong hợp đồng tín dụng đã ký kết. Tính đến ngày 01/3/2023, bà Nguyễn Thị L có còn nợ Ngân hàng NCB tổng số tiền là 695.958.325đ (sáu trăm chín mươi lăm triệu chín trăm năm mươi tám nghìn ba trăm hai mươi lăm đồng). Trong đó, nợ gốc là 585.000.000 đ (năm trăm tám mươi lăm triệu đồng), nợ lãi trong hạn là 96.287.199đ (chín mươi sáu triệu hai trăm tám mươi bảy nghìn một trăm chín mươi chín đồng); nợ lãi trên dư nợ gốc quá hạn là 8.954.754đ (tám triệu chín trăm năm mươi tư nghìn bảy trăm năm mươi tư đồng); phạt chậm trả lãi là 5.716.372 đ (năm triệu bảy trăm mười sáu nghìn ba trăm bảy mươi hai đồng).

[5] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 323/21/HĐTC-9347 ngày 19/8/2021:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 323/21/HĐTC-9347 ngày 19/8/2021 để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ 600.000.000 đồng: tài sản bảo đảm là Thửa đất số 255, tờ bản đồ số 01, diện tích 46,80m^2, địa chỉ tại số 15/67/48 T, phường T, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 481046, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số HH00121/TNH do UBND quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng cấp ngày 26/10/2009 cho ông Nguyễn Văn D và bà D Thị D. Ngày 04/8/2021 Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh quận Lê Chân, Hải Phòng xác định cho tặng bà Nguyễn Thị L theo Hồ sơ số 000241.TA.001. Đây là tài sản hợp pháp của bà Nguyễn Thị L được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định bà L được cho tặng bởi ông Nguyễn Văn D và bà D Thị D.

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện gia đình bị đơn là bà Nguyễn Kim Thành đã xuất trình cho Tòa án Vi bằng ghi nhận "Biên bản cuộc họp gia đình" vào ngày 22/7/2021, trong đó có thỏa thuận về vấn đề sở hữu, định đoạt tài sản là nhà và đất tại số 15/67/48 T, phường T, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng như đã nêu ở phần trên.

Ngày 03/11/2022, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận Lê Chân đã có văn bản số 143/CV-VPĐK trả lời kết quả kiểm tra, rà soát hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận Lê Chân như sau: Thửa đất tại địa chỉ số 15/67/48 T, phường T, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng đã được UBND quận Lê Chân cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 481046, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HH00121/TNH do UBND quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng cấp ngày 26/10/2009 cho ông Nguyễn Văn D và bà D Thị D. Ngày 31/01/2010 ông Nguyễn Văn D và bà D Thị D lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L. Hợp đồng số 418/TCNĐ-TMĐ, quyển số 01TP/CC-SCC/HNGĐ được Phòng Công chứng số 2, thành phố Hải Phòng chứng nhận ngày 01/02/2010. Ngày 04/8/2021 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận Lê Chân đã chỉnh lý chủ sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L.

Như vậy, ông Nguyễn Văn D và bà D Thị D đã tự nguyện tặng cho con gái là bà Nguyễn Thị L toàn bộ nhà và đất tại địa chỉ số 15/67/48 T, phường T, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng. Theo Hợp đồng tặng cho số 418/TCNĐ-TMĐ, quyển số 01TP/CC-SCC/HNGĐ được Phòng Công chứng số 2, thành phố Hải Phòng chứng nhận ngày 01/02/2010, bên được tặng cho là bà Nguyễn Thị L không phải thực hiện bất kỳ một điều kiện, nghĩa vụ gì đối với bên tặng cho ngoài thỏa thuận nên tại hợp đồng này.

Theo quy định tại Điều 459 Bộ luật Dân sự 2015, tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu theo quy định của luật. Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký; Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013, hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho (…) bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng

hoặc chứng thực; Khoản 1 Điều 5 Luật Công chứng 2014 quy định, văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được công chứng viên ký và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng. Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất pháp luật quy định phải công chứng, chứng thực; phải đăng ký chuyển quyền, thì có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai.

Ngoài ra, theo quy định tại khoản 3 Điều 421 Bộ luật Dân sự, các bên có thể thỏa thuận sửa đổi hợp đồng nhưng hợp đồng sửa đổi phải tuân theo hình thức của Hợp đồng ban đầu. Như vậy, "Biên bản cuộc họp gia đình" đã nêu những vấn đề L quan đến quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị L đối với tài sản là nhà đất tại địa chỉ số 15/67/48 T, phường T, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng nhưng không tuân theo hình thức ban đầu "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất". Nội dung của biên bản này hoàn toàn là những thỏa thuận nội bộ gia đình, không được công chứng, chứng thực bởi cơ quan có thẩm quyền. Do vậy, "Biên bản cuộc họp gia đình" không được coi là một Hợp đồng tặng cho có điều kiện. Nghĩa vụ được đặt ra đối với bà Nguyễn Thị L tại Biên bản họp gia đình không làm mất đi nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị L trong việc thực hiện bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng TMCP Q. Bà L vẫn có đầy đủ các quyền hợp pháp thực hiện các giao dịch L quan đến tài sản này.

Do vậy, Ngân hàng TMCP Q yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp là phù hợp quy định pháp luật, cần được chấp nhận. Trường hợp có yêu cầu giải quyết tranh chấp những nội dung L quan đến nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị L trong "Biên bản cuộc họp gia đình", cụ Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Kim Thành có thể khởi kiện bà Nguyễn Thị L ra Tòa án bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

- Về án phí, chi phí tố tụng:

[5] Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng. Trả lại cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.140.000đ (mười bốn triệu một trăm bốn mươi nghìn đồng). Bị đơn bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 31.838.333đ (ba mươi mốt triệu tám trăm ba mươi tám nghìn ba trăm ba mươi ba đồng) và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 7.000.000 (bảy triệu đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1

Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 273, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các điều 90, 91, 94, 95, 98 của Luật Các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ vào các điều 116, 117; 280, 463, 465, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quyđịnhvề mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q: Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị L phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền nợ gốc và lãi của Hợp đồng cho vay số 420/21/HĐCV-9347 ngày 19/8/2021 và Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/420/21/HĐCV-9347 ngày 19/8/2021 tính đến ngày 01/3/2023 là 695.958.325đ (sáu trăm chín mươi lăm triệu chín trăm năm mươi tám nghìn ba trăm hai mươi lăm đồng). Trong đó, nợ gốc là 585.000.000 đ (năm trăm tám mươi lăm triệu đồng), nợ lãi trong hạn là 96.287.199đ (chín mươi sáu triệu hai trăm tám mươi bẩy nghìn một trăm chín mươi chín đồng); nợ lãi trên dư nợ gốc quá hạn là 8.954.754đ (tám triệu chín trăm năm mươi tư nghìn bẩy trăm năm mươi tư đồng); phạt chậm trả lãi là 5.716.372 đ (năm triệu bẩy trăm mười sáu nghìn ba trăm bẩy mươi hai đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bà Nguyễn Thị L 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 L không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ hoặc có L quan tới thửa đất số 255, tờ bản đồ số 01, diện tích 46,80m^2, địa chỉ tại số 15/67/48 T, phường T, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 481046, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HH00121/TNH do UBND quận Lê Chân, thành

phố Hải Phòng cấp ngày 26/10/2009 cho ông Nguyễn Văn D và bà D Thị D. Ngày 04/8/2021 Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh quận Lê Chân, Hải Phòng xác định cho tặng bà Nguyễn Thị L theo Hồ sơ số 000241.TA.001.

Sau khi xử lý tài sản đảm bảo mà vẫn không đủ để thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Q, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ tiếp tục phải trả nợ còn thiếu cho Ngân hàng TMCP Q cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

2. Không chấp nhận ý kiến không đồng ý phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 255, tờ bản đồ số 01, diện tích 46,80m^2, địa chỉ tại số 15/67/48 T, phường T, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng của cụ Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Kim Thành. Trường hợp cụ D và bà Thành có yêu cầu đối với bà L về việc thực hiện nghĩa vụ trong thỏa thuận nội bộ gia đình thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 31.838.333đ (ba mươi mốt triệu tám trăm ba mươi tám nghìn ba trăm ba mươi ba đồng) và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 7.000.000 (bảy triệu đồng).

Trả lại cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.140.000đ (mười bốn triệu một trăm bốn mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005296 ngày 24/5/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

4. Quyền kháng cáo đối với bản án:

Ngân hàng TMCP Q được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị L, cụ Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Kim Thành được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. 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 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:
- VKSND Quận Lê Chân;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS Q. Lê Chân;
- Lưu: VT, HS.

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

Ngô Thị Thùy Linh