

Bản án số: 05/2021/DS-ST

Ngày 30-9-2021

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng
thế chấp tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HỒNG BÀNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Thuận.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Minh Toàn

Bà Đặng Thị Thu Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân - Thư ký Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 12/2021/TLST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2021 tranh chấp về Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2021/QĐXXST-DS ngày 01-9-2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 08/2021/QĐST-DS ngày 22-9-2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần XX (viết tắt là XXB); địa chỉ trụ sở: Tầng A Tòa nhà B, Số C, phường D, quận E, thành phố Hà Nội;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh F, chức vụ: Phó Phòng Dịch vụ Ngân hàng Bán lẻ Ngân hàng Thương mại Cổ phần XX, chi nhánh Hải Phòng; địa chỉ: Số 2 G, phường H, quận I, thành phố Hải Phòng là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo Văn bản ủy quyền số 11/2021/UQ-GĐCNHP ngày 05-3-2021 của XXB); có mặt.

- Bị đơn: Anh TQD và vợ là chị NTMH; địa chỉ: Số J, tổ dân phố K, phường L, quận M, thành phố Hải Phòng, vắng mặt;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông NLQ1 và vợ là bà NLQ2; địa chỉ: Số J, tổ dân phố K, phường L, quận M, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 05-3-2021, tại các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, XXB trình bày:

XXB, anh TQD và vợ là chị NTMH có ký kết Hợp đồng tín dụng số: 909/2014/HĐTD-CN/XXBHP ngày 19-12-2014 với nội dung: Số tiền vay 1.500.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng (kể từ ngày rút vốn đầu tiên), lãi suất vay 8,99%/năm áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ thời điểm giải ngân đầu tiên, lãi suất áp dụng đối với các kỳ tiếp theo thay đổi 03 tháng/lần vào ngày đầu tiên của mỗi quý, được xác định bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng loại lĩnh lãi cuối kỳ của XXB tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng (+) biên độ 5,5%/năm. Lãi suất sau thay đổi không thấp hơn mức lãi suất tối thiểu theo quy định của XXB tại thời điểm thay đổi đối với từng đối tượng khách hàng. Mục đích vay là bổ sung tiền mua đất tại 160 N, phường L, quận M, thành phố Hải Phòng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7423/14, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10-12-2014 được Văn phòng công chứng O chứng nhận. Phương thức vay trả góp, gốc lãi trả hàng tháng, lãi trả theo dư nợ thực tế. Kế hoạch rút vốn là 01 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này, bằng hình thức chuyển khoản, trả nợ gốc vào ngày 26 hàng tháng, trả nợ lãi định kỳ vào ngày 26 hàng tháng theo dư nợ thực tế.

Trên cơ sở Hợp đồng tín dụng đã ký kết, XXB đã giải ngân cho anh TQD và vợ là chị NTMH vay tại Khế ước nhận nợ số 01/909/KU'NN-CN/XXBHP ngày 19-12-2014. Theo đó, anh TQD và chị NTMH nhận nợ ngày 19-12-2014, số tiền nhận nợ là 1.500.000.000 đồng. Thời hạn vay 180 tháng, ngày trả nợ cuối cùng là 19-12-2029, lãi suất vay 8,99%/năm áp dụng đến ngày 19-12-2015. Việc thay đổi lãi suất áp dụng theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết như nêu trên. Ngày trả nợ gốc là ngày 26 hàng tháng, chia làm 180 kỳ, 179 kỳ đầu mỗi kỳ trả 8.350.000 đồng, kỳ cuối trả 5.350.000 đồng, bắt đầu trả gốc từ ngày 26-01-2015. Trả nợ lãi định kỳ vào ngày 26 hàng tháng theo dư nợ thực tế, bắt đầu trả lãi từ ngày 26-01-2015.

Để bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ của người vay nêu trên, XXB, anh TQD và vợ là chị NTMH đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 18-12-2014, số công chứng 3117/14.BĐ/1064.PTV, Quyển số 02.TP/CC-SCC/HĐGD/3157 ngày 18-12-2014, anh TQD và chị NTMH đã thế chấp cho XXB quyền sử dụng đất và các vật kiến trúc được xây dựng trên diện tích 379 m², tại thửa đất số P, địa chỉ: Số 160 N (nay là Số J, tổ dân phố K), phường L, quận M, 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 BP 424975, số vào sổ cấp GCN: CH01020, do Ủy ban nhân dân quận M cấp ngày 24-10-2014 cho ông NLQ1 và vợ là bà NLQ2. Ngày 17-12-2014, anh TQD và chị NTMH nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-12-2014, số công chứng 7423/2014, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10-12-2014 được Văn phòng công chứng O chứng nhận ngày 10-12-2014.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, XXB đã thực hiện đầy đủ các điều khoản ký kết trong Hợp đồng tín dụng và giải ngân đúng theo Khế ước nhận nợ như nêu trên.

Tuy nhiên, về phía anh TQD và vợ là chị NTMH không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho XXB như đã thỏa thuận tại các kỳ trả nợ, nên khoản vay đã chuyển sang

nợ quá hạn từ ngày 26-10-2015. XXB đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu anh TQD và chị NTMH thanh toán các khoản nợ còn lại nhưng anh TQD và chị NTMH không thực hiện.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có văn bản rút lui chậm trả lãi đề ngày 30-9-2021 và đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc XXB không yêu cầu anh TQD và chị NTMH phải trả số tiền lãi chậm trả lãi là 473.084.582 đồng và đề nghị Tòa án giải quyết:

Buộc anh TQD và vợ là chị NTMH phải trả cho XXB tổng số tiền tính đến hết ngày 30-9-2021 là 2.088.821.683 đồng. Trong đó, số tiền nợ gốc là 1.104.934.715 đồng, số tiền nợ lãi trong hạn là 816.392.617 đồng và số tiền nợ lãi quá hạn là 167.494.351 đồng.

Buộc anh TQD và vợ là chị NTMH phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa trả cho XXB theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kể từ ngày 01-10-2021 cho đến khi thanh toán xong nghĩa vụ trả nợ.

Trường hợp, anh TQD và vợ là chị NTMH không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, XXB đề nghị được xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ theo các thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 18-12-2014. Tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất và các vật kiến trúc được xây dựng trên diện tích 379 m², tại thửa đất số P, địa chỉ: Số 160 N (nay là Số J, tổ dân phố K), phường L, quận M, thành phố Hải Phòng của anh TQD và chị NTMH theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 424975, số vào sổ cấp GCN: CH01020, do Ủy ban nhân dân quận M cấp ngày 24-10-2014 cho ông NLQ1 và vợ là bà NLQ2. Ngày 17-12-2014, anh TQD và chị NTMH nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-12-2014, số công chứng 7423/2014, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10-12-2014 được Văn phòng công chứng O chứng nhận ngày 10-12-2014.

Trường hợp, việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ trả số tiền còn nợ của anh TQD và chị NTMH tại XXB, thì anh TQD và chị NTMH phải tiếp tục có nghĩa vụ trả số tiền còn nợ cho XXB cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

Đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Trong quá trình giải quyết vụ án, những người này đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án. Nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông NLQ1 đều vắng mặt và không gửi văn bản ghi ý kiến của mình về các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà NLQ2, tại Biên bản về việc hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 23-8-2021, bà NLQ2 trình bày như sau:

Bà NLQ2 và chồng là ông NLQ1 đã chuyển nhượng cho anh TQD và chị NTMH quyền sử dụng đất tại thửa đất P, diện tích 379 m², tại địa chỉ: Số 160 N

(nay là Số J, tổ dân phố K), phường L, quận M, thành phố Hải Phòng tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nêu trên. Căn nhà được xây dựng trên mảnh đất này khoảng từ năm 1980, chưa được chứng nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 424975, căn nhà này thuộc quyền sở hữu của anh TQD và chị NTMH. Hiện nay, anh TQD và chị NTMH đang làm việc tại thành phố G, nên không thể đến Tòa án để giải quyết vụ kiện. Bà NLQ2, ông NLQ1, anh TQD và chị NTMH đều biết việc Tòa án đang thụ lý, giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên. Anh TQD và chị NTMH sẽ có trách nhiệm trả số tiền còn nợ cho XXB. Hiện tại, do anh TQD và chị NTMH vắng nhà nên bà NLQ2 và ông NLQ1 đang quản lý thay anh TQD và chị NTMH căn nhà và đất tại địa chỉ: Số 160 N (nay là Số J, tổ dân phố K), phường L, quận M, thành phố Hải Phòng. Trường hợp, anh TQD và chị NTMH không trả được số tiền còn nợ XXB, bà đồng ý xử lý tài sản đảm bảo nêu trên theo quy định.

Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân quận Hồng Bàng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Tòa án: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng Dân sự về nhiệm vụ, quyền hạn của Thẩm phán;

Về việc quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng;

Về việc nhận đơn khởi kiện, thụ lý vụ án và ra thông báo về việc thụ lý vụ án, thời hạn xử lý đơn khởi kiện đúng quy định tại các Điều 191, 195, 196 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Việc tiếp nhận, yêu cầu đương sự giao nộp tài liệu, chứng cứ và công khai tài liệu, chứng cứ đúng theo quy định tại Điều 96 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về thời hạn gửi hồ sơ cho Viện Kiểm sát; việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng và việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử tại phiên tòa, đã thực hiện đúng và đầy đủ theo qui định tại các điều 26, 35, 39, 48, 49, 97, 203, 220, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các điều 144, 147, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 122, 124, 280, 281, 283, 285, 286, 290, 302, 305, 318, 319, 322, 323, 342, 343, 348, 351, 355, 389, 401, 402, 405, 412, 471, 474, 478, 715, 716, 720, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 91, 95, 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử:

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện về việc buộc anh TQD và chị NTMH phải trả số tiền lãi chậm trả lãi là 473.084.582 đồng.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

Buộc anh TQD và vợ là chị NTMH phải trả cho XXB tổng số tiền còn nợ tính đến hết ngày 30-9-2021 là 2.088.821.683 đồng. Trong đó, số tiền nợ gốc là 1.104.934.715 đồng, số tiền nợ lãi trong hạn là 816.392.617 đồng và số tiền

nợ lãi quá hạn là 167.494.351.

Buộc anh TQD và vợ là chị NTMH phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa trả cho XXB theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kể từ ngày 01-10-2021 cho đến khi thanh toán xong nghĩa vụ trả nợ.

Trường hợp, bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, nguyên đơn được xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Anh TQD và vợ là chị NTMH phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại XXB số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 39.900.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- Về tố tụng:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai, nhưng đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản. Bị đơn có địa chỉ tại Số J, tổ dân phố K, phường L, quận M, thành phố Hải Phòng. Vì vậy, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng.

- Về nội dung:

[3] Về hình thức và nội dung hợp đồng tín dụng: XXB, anh TQD và vợ là chị NTMH có ký kết Hợp đồng tín dụng số: 909/2014/HĐTD-CN/XXBHP ngày 19-12-2014, hạn mức tín dụng XXB cho anh TQD và chị NTMH vay là 1.500.000.000 đồng. Thời hạn trả nợ tối đa không quá 180 tháng được ghi trên Khế ước nhận nợ. Trên cơ sở hợp đồng tín dụng đã ký kết, XXB đã giải ngân cho anh TQD và chị NTMH vay tiền thể hiện tại Khế ước nhận nợ số 01/909/KƯNN-CN/XXBHP ngày 19-12-2014. Xét thấy, hình thức và nội dung của Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên đều phù hợp với quy định tại các điều 122, 124, 280, 281, 389, 401, 402, 405, 471 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 16 Điều 4, Điều 91 và Điều 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010.

[4] Về hình thức và nội dung các hợp đồng thế chấp tài sản: Để bảo đảm cho việc thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, XXB, anh TQD và vợ là chị NTMH đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 18-12-2014. Hợp đồng thế chấp nêu trên đều được công chứng hợp lệ, được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định. Vì vậy, hình thức và nội dung của các Hợp đồng thế chấp nêu trên đều phù hợp với

quy định tại các điều 318, 319, 322, 323, 342, 343, 715, 716 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[5] Về việc thực hiện hợp đồng: Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, XXB đã thực hiện đúng nghĩa vụ cho vay theo thỏa thuận trong hợp đồng. Việc này đã được chứng minh bằng Khế ước nhận nợ, các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án và lời khai của nguyên đơn tại phiên tòa. Anh TQD và chị NTMH đã vay tiền của XXB. Nhưng khi đến hạn trả nợ, anh TQD và chị NTMH không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi theo thỏa thuận, cam kết trong hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ trên, mặc dù XXB đã nhiều lần đôn đốc. Vì vậy, anh TQD và chị NTMH đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo các thỏa thuận đã ký kết tại hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và quy định tại các điều 290, 412 và 474 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Về các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[6] Tại Đơn xin rút lãi chậm trả lãi ngày 30-9-2021 và tại phiên tòa, XXB rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc anh TQD và chị NTMH phải trả số tiền lãi chậm trả lãi là 473.084.582 đồng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của XXB là tự nguyện và phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bởi vậy, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện này của XXB.

[7] Tính đến ngày 30-9-2021 (ngày mở phiên tòa), anh TQD và chị NTMH còn nợ XXB tổng số tiền là 2.088.821.683 đồng. Trong đó, số tiền nợ gốc là 1.104.934.715 đồng, số tiền nợ lãi trong hạn là 816.392.617 đồng và số tiền nợ lãi quá hạn là 167.494.351. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả nợ. Những khoản nợ này, phía nguyên đơn đã trình bày bằng văn bản, xuất trình tại phiên tòa, phù hợp với các tài liệu, chứng từ thanh toán nợ của PGank đã được xem xét, đối chiếu tại phiên tòa. Bởi vậy, có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu trả nợ của nguyên đơn.

[8] Anh TQD và chị NTMH phải tiếp tục trả khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. 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.

[9] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ: Căn cứ vào Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 18-12-2014, số công chứng 3117/14.BĐ/1064.PTV, Quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD/3157 ngày 18-12-2014, Báo cáo thẩm định tài sản bảo đảm ngày 09-12-2014, Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28-7-2021 và lời khai của nguyên đơn tại phiên tòa. Thấy có đủ cơ sở xác định, tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng là quyền sử dụng đất và các vật kiến trúc được xây dựng trên diện tích 379 m², tại thửa đất số P, địa chỉ: Số 160 N (nay là Số J, tổ dân phố K), phường L, quận M, thành phố Hải Phòng của anh TQD và chị NTMH theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 424975, số vào sổ cấp GCN: CH01020, do Ủy ban nhân dân quận M cấp ngày 24-10-2014 cho ông NLQ1 và vợ là bà NLQ2. Ngày 17-12-2014, anh TQD và chị NTMH nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-12-2014, số công chứng 7423/2014, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10-12-2014 được Văn phòng công chứng O chứng nhận ngày 10-12-2014. Qua xem xét, thẩm định thấy không có sự chuyển đổi quyền sử dụng đất, không thay đổi về diện tích và vật kiến trúc trên đất (căn nhà 01 tầng theo Báo cáo thẩm định tài sản bảo đảm ngày 09-12-2014 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28-7-2021, căn nhà này chưa được chứng nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 424975). Hiện tại, do anh TQD và chị NTMH vắng nhà nên bà NLQ2 và ông NLQ1 đang quản lý trông nom thay anh TQD và chị NTMH căn nhà và đất tại địa chỉ: Số 160 N (nay là Số J, tổ dân phố K), phường L, quận M, thành phố Hải Phòng. Bởi vậy, trường hợp anh TQD và chị NTMH không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả khoản nợ cho XXB thì nguyên đơn được quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ.

[10] Trường hợp, việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ trả số tiền còn nợ thì anh TQD và chị NTMH phải tiếp tục trả số tiền còn nợ cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Nếu sau khi xử lý tài sản bảo đảm, số tiền thu được dùng để trả khoản nợ còn thừa, thì số tiền còn thừa được trả lại cho anh TQD và chị NTMH.

Về án phí:

[11] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 39.900.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0010191 ngày 07-5-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

[12] Buộc anh TQD và vợ là chị NTMH phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 73.776.433 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 122, 124, 280, 281, 283, 285, 286, 290, 302, 305, 318, 319, 322, 323, 342, 343, 348, 351, 355, 389, 401, 402, 405, 412, 471, 474, 478, 715, 716, 720, 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 91, 95, 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; các điều 26, 35, 39, 48, 49, 144, 147, 227, 228, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện về việc buộc anh TQD và vợ là chị NTMH phải trả số tiền lãi chậm trả lãi là 473.084.582 (bốn trăm bảy mươi ba triệu, không trăm tám mươi bốn nghìn, năm trăm tám mươi hai) đồng.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

2. Buộc anh TQD và vợ là chị NTMH phải trả cho Ngân hàng Thương mại

Cổ phần XX tổng số tiền còn nợ tính đến hết ngày 30-9-2021 là 2.088.821.683 (hai tỷ, không trăm tám mươi tám triệu, tám trăm hai mươi một nghìn, sáu trăm tám mươi ba) đồng. Trong đó, số tiền nợ gốc là 1.104.934.715 (một tỷ, một trăm linh tư triệu, chín trăm ba mươi tư nghìn, bảy trăm mười lăm) đồng, số tiền nợ lãi trong hạn là 816.392.617 (tám trăm mười sáu triệu, ba trăm chín mươi hai nghìn, sáu trăm mười bảy) đồng và số tiền nợ lãi quá hạn là 167.494.351 (một trăm sáu mươi bảy triệu, bốn trăm chín mươi tư nghìn, ba trăm năm mươi một) đồng.

3. Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, anh TQD và vợ là chị NTMH phải trả 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.

4. Trường hợp, anh TQD và vợ là chị NTMH không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần XX, thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần XX có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để thanh toán nợ như đã cam kết theo Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 18-12-2014, số công chứng 3117/14.BĐ/1064.PTV, Quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD/3157 ngày 18-12-2014, Báo cáo thẩm định tài sản bảo đảm ngày 09-12-2014 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28-7-2021. Tài sản thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất và các vật kiến trúc được xây dựng trên diện tích 379 m², tại thửa đất số P, địa chỉ: Số 160 N (nay là Số J, tổ dân phố K), phường L, quận M, thành phố Hải Phòng của anh TQD và chị NTMH theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 424975, số vào sổ cấp GCN: CH01020, do Ủy ban nhân dân quận M cấp ngày 24-10-2014 cho ông NLQ1 và vợ là bà NLQ2. Ngày 17-12-2014, anh TQD và chị NTMH nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-12-2014, số công chứng 7423/2014, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10-12-2014 được Văn phòng công chứng O chứng nhận ngày 10-12-2014. Ông NLQ1 và vợ là bà NLQ2, anh TQD và vợ là chị NTMH phải bàn giao căn nhà và đất tại địa chỉ: Số 160 N (nay là Số J, tổ dân phố K), phường L, quận M, thành phố Hải Phòng khi có yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

5. Trường hợp, việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ trả số tiền còn nợ thì anh TQD và vợ là chị NTMH có nghĩa vụ phải tiếp tục trả số tiền còn nợ nêu trên cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Nếu sau khi xử lý tài sản bảo đảm, số tiền thu được dùng để trả khoản nợ còn thừa thì số tiền còn thừa đó được trả lại cho anh TQD và vợ là chị NTMH.

6. Trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 39.900.000 (ba mươi chín triệu, chín trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0010191

ngày 07-5-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hồng Bàng. Anh TQD và vợ là chị NTMH phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 73.776.433 (*bảy mươi ba triệu, bảy trăm bảy mươi sáu nghìn, bốn trăm ba mươi ba*) đồng.

7. 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, 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

8. Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định./.

Nơi nhận:

- TANDTP Hải Phòng;
- VKSNDTP Hải Phòng;
- VKSND quận Hồng Bàng;
- CCTHADS quận Hồng Bàng;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thái Thuận