

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 04/2020/DS-ST
Ngày 28-02-2020
V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hà

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Đức Mạnh

Bà Cao Thị Hạ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mai Phương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Dón, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 02 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2019/TLST-DS ngày 02 tháng 4 năm 2019 về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4412/2019/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 206/TB-TA ngày 05 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng A (viết tắt là A); địa chỉ trụ sở: Số 2 Láng Hạ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Phó Giám đốc A chi nhánh quận HA, thành phố Hải Phòng; địa chỉ trụ sở: Số 14 đường Lê Hồng Phong, quận HA, thành phố Hải Phòng (theo Giấy ủy quyền số 875b/GUQ-NHNoHA ngày 17/12/2019); có mặt

- Bị đơn: Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1956; ĐKKHKT: Số 23/31/280 Trần Nguyên Hãn; hiện đang ở nước Úc nhưng không rõ địa chỉ; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Hoàng Thị S, sinh năm 1965 và ông Phạm Thanh T1, sinh năm 1958; cùng cư trú tại: Số 01A/29/43 NTL, phường NX, quận LC, thành phố Hải Phòng; đều có mặt.

+ Bà Ngô Thị L, sinh năm 1961; cư trú tại: Số 88 HMT, phường NX, quận LC, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Ngô Thị L: Ông Lê Bá Châu, sinh năm 1985; cư trú tại: Số 45B Đội Văn, phường Trại Chuối, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng (theo Giấy ủy quyền ngày 15/01/2020 tại Phòng Công chứng số 1, thành phố Hải Phòng); có mặt.

+ Ủy ban nhân dân quận LC; địa chỉ trụ sở: Số 10 Hồ Sen, phường Trại Cau, quận LC, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh quận LC; địa chỉ trụ sở: Số 10 Hồ Sen, phường Trại Cau, quận LC, thành phố Hải Phòng

Người đại diện hợp pháp: Ông Dương Thanh Tùng - Viên chức Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh quận LC (theo Giấy ủy quyền ngày 16/02/2020); có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn là Ngân hàng A (viết tắt là A) trình bày:

Ngày 02/6/2016, A chi nhánh quận HA, thành phố Hải Phòng và bà Hoàng Thị T có ký kết Hợp đồng tín dụng (viết tắt là HĐTD) số 2114LAV201600410 với số tiền vay 1.300.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng; lãi suất thỏa thuận tại thời điểm cho vay là 9%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; mục đích vay để sửa chữa nhà ở và mua thiết bị nội thất.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên: Quyền sử dụng 44,4m² đất và tài sản gắn liền trên đất là nhà ở tại thửa số 10A tờ bản đồ số 12 (bản đồ địa chính phường năm 2002), địa chỉ tại: Số 01A/29/43 NTL, phường NX, quận LC, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 367859 do Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) quận LC cấp ngày 18/7/2013 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00101/NX mang tên bà Hoàng Thị T (tài sản riêng). Tài sản này được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận LC ngày 05/6/2014; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐTC) số 211400149-300514/HĐTC ngày 30/5/2014 được Văn phòng công chứng Hải Phòng chứng nhận số 11189 quyền số 01/2014.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/6/2014.

Quá trình thực hiện hợp đồng kể từ ngày vay đến ngày 21/11/2018: Bà T đã trả nợ A số tiền 290.950.000 đồng, trong đó: Nợ gốc đã trả là 198.000.000 đồng, nợ lãi đã trả là 92.950.000 đồng. Bà T còn nợ A tổng số tiền 1.371.955.625 đồng, trong đó: Nợ gốc 1.102.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 188.528.750 đồng, nợ lãi

quá hạn là 81.426.875 đồng. A đã nhiều lần gửi các thông báo nợ, thông báo xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ đối với gia đình bà T và các bên có liên quan nhưng bà T không thanh toán dứt điểm số nợ tồn đọng và không thực hiện việc bàn giao tài sản với A, hiện bà T không có mặt tại địa phương, tài sản thế chấp do vợ chồng bà Hoàng Thị S (là em gái của bà T) quản lý và sử dụng nên A đã khởi kiện ra Tòa án giải quyết.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa A đã thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện do bà T đã thông qua gia đình trả cho A tổng số tiền 575.000.000 đồng, được trừ vào số tiền nợ gốc. Như vậy tính đến ngày 28/02/2020, bà T còn nợ A tổng số tiền: 939.545.625 đồng, trong đó: Nợ gốc là 527.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 283.588.750 đồng, nợ lãi quá hạn là 128.956.875 đồng. Vì vậy, A yêu cầu Tòa án buộc bà T phải trả A tổng số tiền 939.545.625 đồng. Trường hợp bà T không trả được nợ thì A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản đất và toàn bộ vật kiến trúc trên diện tích đất 44,4m² bà T đã thế chấp cho A mang tên bà Hoàng Thị T.

Bị đơn là bà Hoàng Thị T vắng mặt tại địa phương:

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Hoàng Thị S (là em gái bà T) và đại diện A cung cấp tại thời điểm Tòa án thụ lý vụ án cho đến phiên tòa bà T có liên lạc bằng điện thoại về gia đình và A với nội dung hiện tại bà T sống và làm việc tại nước Úc nhưng không cho biết rõ địa chỉ do bà T không cung cấp. Theo yêu cầu của A, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã Thông báo tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú theo Quyết định Thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú số 3549/2019/QĐ-TA ngày 28/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, đăng trên báo Hải Phòng ba số liên tiếp và đăng tải trên cổng thông tin điện tử của Tòa án nhân dân tối cao. Theo bà S khai hiện tại bà T vẫn đang sinh sống tại nước Úc, từ khi gia đình bà nhận được thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập và Quyết định của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, thỉnh thoảng bà T có gọi điện về gia đình bà đã thông báo cho bà T biết về việc A khởi kiện bà T, nội dung khởi kiện của A. Sau khi nhận được thông báo bà T có gửi đơn xin gia hạn về việc giải quyết vay nợ A thể hiện: Năm 2016, bà T có vay của A chi nhánh quận HA, thành phố Hải Phòng số tiền 1.300.000.000 đồng để kinh doanh, tuy nhiên, do làm ăn thua lỗ nên không trả nợ đúng hạn. Sau khi nhận được thông báo của Tòa án, bà vẫn đang trả nợ cho A và xin được gia hạn để trả nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị S và ông Phạm Thanh T1 trình bày:

Bà Hoàng Thị S là em gái của bà Hoàng Thị T, bà T có bán cho vợ chồng bà Hoàng Thị S, ông Phạm Thanh T1 căn nhà 04 tầng có diện tích 28m² tại số 01A/29/43 NTL, phường NX, quận LC, thành phố Hải Phòng (nay là số 88C HMT, phường NX, quận LC, thành phố Hải Phòng) với giá 3.150.000.000 đồng. Việc mua bán nhà thực hiện khoảng tháng 8/2014, các bên đã nhận tiền và giao

nhà, có giấy viết tay và có sự chứng kiến của Tổ trưởng Tổ dân phố nhưng đến nay, bà T chưa bàn giao giấy tờ nhà đất. Mặt khác, kể từ khi mua nhà đất của bà T thì gia đình ông T1, bà S sống ổn định không tranh chấp với ai.

Diện tích đất bà T hiện đang thế chấp tại A được cấp GCNQSDĐ là 44,4m², nhưng diện tích nhà đất ông T1 và bà S mua lại của bà T chỉ 28m²/44,4m² tại số 88C HMT, phường NX, quận LC, thành phố Hải Phòng, gia đình ông bà đang quản lý, sử dụng ổn định. Còn 16m² nằm trong diện tích 44,4m² bà T đã bán lại cho bà B cùng với 27,6m² đất của bà T chưa được cấp GCNQSDĐ. Sau đó, bà B đã bán lại diện tích đất đã mua của bà T cho bà L và bà L đã được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất này. Khi bà T bán đất cho bà B không thông báo cho ông T1, bà S biết. Khi bà L làm thủ tục cấp GCNQSDĐ thì có sang nhà ký giáp ranh, đồng thời ngôi nhà trước liền một khối gồm nhà ông T1, bà S và 16m² của bà T chung tường, chung móng. Khi bà L xây nhà đã tách riêng tường, riêng móng, bà L đã được cấp phép xây dựng căn nhà 5 tầng. Ông T1, bà S không biết việc bà T đã vay tiền A và thế chấp bằng diện tích nhà, đất đã bán cho gia đình. Ông T1, bà S đồng ý cùng bà T trả nợ gốc cho A và đề nghị A xem xét miễn tiền lãi và một phần tiền gốc.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh quận LC, thành phố Hải Phòng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

+ Đối với thửa đất số 10A, tờ bản đồ số 12, địa chỉ ghi trên GCNQSDĐ số 1A/29/43 NTL, phường NX, quận LC, thành phố Hải Phòng có nguồn gốc ban đầu là đất của ông Trần Anh T2 và bà Phạm Thị G sử dụng từ năm 1987. Năm 2008, ông T2 chết. Ngày 30/5/2013, UBND quận LC cấp GCNQSDĐ cho đại diện chủ sử dụng đất là bà Phạm Thị G với diện tích 74,7m² tại thời điểm đề nghị cấp GCNQSDĐ. Bà G được những người đồng thừa kế thừa đất có văn bản tặng cho bà G toàn bộ di sản được thừa kế. Ngày 04/6/2013, bà G chuyển nhượng 44m² đất cho bà Hoàng Thị T có hợp đồng chuyển nhượng số 1079 được Văn phòng Công chứng Nhân Hòa chứng thực ngày 04/6/2013. Ngày 20/6/2013, bà Hoàng Thị T có đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ. Ngày 18/7/2013, UBND quận LC cấp GCNQSDĐ cho bà Hoàng Thị T diện tích 44,4m² tại thửa số 10A, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất ghi trên giấy: Số 1A/29/43 NTL, phường NX, quận LC, thành phố Hải Phòng. Ngày 30/5/2014, bà Hoàng Thị T đã thế chấp QSDĐ trên tại A chi nhánh quận HA.

+ Đối với thửa đất có địa chỉ trên GCNQSDĐ là số 88 HMT, phường NX, quận LC, thành phố Hải Phòng: Thửa đất này được UBND quận LC cấp GCNQSDĐ số CH00086/NX ngày 12/02/2018, diện tích 39,65m² đất ở. Đây là thửa đất hợp của thửa số 09 và một phần thửa đất số 10. Ngày 05/10/2015, UBND quận LC đã cấp GCNQSDĐ số CH 00158/NX cho bà Hoàng Thị T tại thửa số 09, tờ bản đồ số 12, diện tích 26,35m², địa chỉ ghi trên GCNQSDĐ là 88A HMT, phường NX, quận LC, thành phố Hải Phòng.

Ngày 17/12/2015, bà Hoàng Thị T chuyển nhượng diện tích đất 26,35m² cho vợ chồng ông Ngô Quốc B và bà Nguyễn Thị H. Ngày 30/12/2016, Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh quận LC đã chỉnh lý biến động đất đai cho ông Ngô Quốc B và vợ là Nguyễn Thị H. Việc chuyển nhượng được lập Hợp đồng và có chứng thực của Văn phòng công chứng.

Ngày 09/01/2017, vợ chồng ông Ngô Quốc B và bà Nguyễn Thị H đã chuyển nhượng phần diện tích 26,35m² cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thanh V. Ngày 24/7/2017, UBND quận LC cấp GCNQSDĐ, số vào sổ CH000171/NX cho ông Nguyễn Văn T3 và vợ là bà Nguyễn Thanh V. Việc chuyển nhượng được lập Hợp đồng và có chứng thực của Văn phòng công chứng.

Ngày 30/01/2018, vợ chồng ông bà T3, V đã chuyển nhượng diện tích đất 26,35m² cho ông Đồng Xuân H1. Việc chuyển nhượng được lập Hợp đồng và có chứng thực của Văn phòng công chứng. Ngoài ra, ngày 30/01/2017, ông T3 và bà V bán căn nhà diện tích 16m² cho ông Đồng Xuân H1 nhưng không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền.

Ngày 08/02/2018, ông H1 có đề nghị cấp đổi GCNQSDĐ đồng thời bổ sung một phần diện tích thửa đất (theo xác nhận của UBND phường NX, phần diện tích bổ sung có nguồn gốc thuộc thửa số 10, tờ bản đồ 12). Ngày 12/02/2018, UBND quận LC cấp GCNQSDĐ số vào sổ CH00086 cho ông Đồng Xuân H1 với diện tích 39,65m², ghi số thửa 09, tờ bản đồ số 12, địa chỉ ghi trên GCNQSDĐ là số 88 HMT, phường NX, quận LC, thành phố Hải Phòng. Ngày 28/3/2018, ông H1 tặng cho bà Ngô Thị L diện tích đất 39,65 m² đất trên theo Hợp đồng tặng cho và có chứng thực của Văn phòng công chứng. Ngày 28/5/2018, Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh quận LC chỉnh lý đăng ký biến động đất đai cho bà Ngô Thị L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị L trong quá trình giải quyết chưa có văn bản nêu ý kiến gửi Tòa án.

Tại phiên toà:

- Nguyên đơn - A: Vẫn giữ nguyên các nội dung đã trình bày trước đó. Tính đến ngày 28/2/2020, bà Hoàng Thị T còn nợ A số tiền 939.545.625 đồng, trong đó, nợ gốc là 527.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn và quá hạn là 412.545.625 đồng. Ngoài ra, A giữ nguyên nội dung khởi yêu cầu bà T phải trả cho A tiền nợ gốc, lãi trong hạn và quá hạn theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 939.545.625 đồng. Trong trường hợp bà T không trả hoặc trả không hết nợ thì đề nghị Tòa án tuyên A được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản là đất và vật kiến trúc trên diện tích 44m² đất bà T đã thế chấp tại A.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông T1 và bà S trình bày: Ông bà vẫn giữ nguyên lời trình bày trước đó, ông T1 và bà S mua đất của bà T có căn cứ,

có giấy tờ viết tay và được tổ trưởng xác nhận, nhưng tại phiên tòa, ông bà không thể cung cấp bản chính hoặc bản sao của giấy mua bán nhà giữa bà T và ông, bà vì ông bà cất nhưng chưa tìm thấy. Việc mua bán nhà giữa ông T1, bà S với bà T được thực hiện từ tháng 8/2014, trong khi đó đến tháng 5/2019 khi bà T bị khởi kiện, ông bà mới biết việc bà T thế chấp nhà để vay tiền của Ngân hàng. Ngân hàng cũng có lỗi trong việc quản lý tài sản cũng như trong việc thẩm định tài sản cho vay. Hiện nay, bà T vẫn đang trả nợ cho Ngân hàng nên ông, bà đề nghị Ngân hàng xem xét cho bà T được dẫn nợ trả dần. Trong trường hợp phải phát mại, ông bà đề nghị phải phát mại đủ 44m² đất của bà T thế chấp cho Ngân hàng chứ không phải chỉ phát mại 28 m² ông bà đang quản lý sử dụng.

- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Ngô Thị L trình bày: Bà Ngô Thị L sử dụng diện tích 39,65m² có nguồn gốc do ông Đồng Xuân H1 tặng cho. Việc xác định khi cấp giấy CNQSDĐ cho ông H1 có chồng lấn vào phần diện tích 44m² đất của bà T đã thế chấp hay không, chưa có đủ cơ sở để kết luận, bởi: Phần diện tích 44m² của bà T được tách ra từ diện tích của bà G giáp hộ ông T4 và hộ ông Đ; sau khi tách, phần diện tích đất này của bà T giáp hộ bà G và hộ ông Đ. Phần diện tích 26,35m² đất của bà T đã được cấp Giấy CNQSDĐ giáp hộ bà S và hộ ông Đ, khi ông H1 mua lại phần diện tích này và bổ sung thêm phần diện tích 16m² nữa thì theo GCNQSDĐ thể hiện toàn bộ diện tích 39,65m² đất giáp hộ ông Đ và hộ bà S. Do đó, phần diện tích đất tăng thêm có phải lấn về phía ông Đ hay phía bà T hay không và diện tích đất của ông Đ có giảm hay không chưa được xác định, làm rõ. Mặt khác, giao dịch giữa bà L và ông H1 là ngay tình, bà L không biết việc UBND quận LC cấp sai GCNQSDĐ cho ông H1 nên phải đảm bảo quyền lợi của bà L là người thứ ba ngay tình. Theo điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013 thì trong trường hợp này, không thể thu hồi GCNQSDĐ của bà L. Việc cấp GCNQSDĐ cho ông H1 không đúng quy định nếu có lỗi của UBND quận LC làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T và của Ngân hàng A thì bà T và Ngân hàng có quyền yêu cầu UBND quận LC phải bồi thường theo quy định.

- Đại diện Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh quận LC trình bày: Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh quận LC thừa nhận việc cấp GCNQSDĐ số vào sổ CH00086 cho ông Đồng Xuân H1 đối với diện tích 39,65m² ghi số thửa 09, tờ bản đồ số 12, địa chỉ trên GCNQSDĐ là có sai sót. Việc lập hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ là do UBND phường lập ban đầu trình UBND quận xem xét để cấp, Văn phòng đăng ký đất đai chỉ có trách nhiệm trình tài liệu của UBND phường lên UBND cấp quận để xem xét, tuy nhiên, Văn phòng đăng ký đất đai chưa thực hiện nghiêm túc việc thẩm định xây dựng hồ sơ nên dẫn tới việc cấp 16m² đất cho ông H1 chồng vào phần 44,4m² đất của bà T đã thế chấp cho A. Hiện nay, ông H1 đã tặng cho toàn bộ diện tích 39,65m² đất trên cho bà Ngô Thị L (là mẹ đẻ của ông H1) và đã được chỉnh lý đăng ký biến động cho bà L. Trong trường hợp phải phát mại tài sản, phần diện tích 28m² của ông T1 và bà S vẫn có đủ điều kiện để được cấp GCNQSDĐ. Văn phòng đăng ký đất đai sẽ thu hồi GCNQSDĐ đã cấp sai sót, điều chỉnh lại GCNQSDĐ của

bà T đúng với thực tế đang sử dụng và đảm bảo thực hiện việc cấp lại GCNQSDĐ đối với phần diện tích này để đảm bảo quyền, lợi ích của các bên.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự có mặt tại phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

+ A và bà T cùng ký kết HĐTD số 2114LAV2016004410 ngày 02/6/2016 là hoàn toàn tự nguyện, nội dung và mục đích không trái đạo đức xã hội, thỏa thuận của các bên về các điều khoản trong hợp đồng như khoản tiền vay, lãi suất, phương thức trả nợ...phù hợp quy định pháp luật nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng. Bà Hoàng Thị T đã vi phạm quy định tại điểm c khoản 2 Điều 8 của HĐTD không “trả nợ gốc và lãi, phí vay tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng”. Do đó yêu cầu khởi kiện của A về việc bà T phải trả tiền gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn cho A là có căn cứ, Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

+ Về yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo: Để đảm bảo cho các khoản vay tại A bà T đã ký HĐTC số 211400149-300514/HĐTC ngày 30/5/2014 thế chấp toàn bộ tài sản là quyền sử dụng diện tích 44,4m² và tài sản gắn liền với đất là nhà xây 05 tầng tại thửa đất số 10A, tờ bản đồ số 12, tại số 01A/29/43 NTL, phường NX, quận LC, thành phố Hải Phòng là tài sản riêng của bà T, để đảm bảo cho các khoản vay của bà T tại A - Chi nhánh HA. Ngày 02/6/2016, bà T và A - Chi nhánh HA ký HĐTD số 2114LAV2016004410 để vay 1,3 tỷ đồng và cũng được đảm bảo bằng toàn bộ QSDĐ và tài sản trên đất thuộc thửa đất nêu trên, đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận LC. Tại thời điểm ký kết HĐTD và HĐTC bà T đều tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung phù hợp quy định của pháp luật nên buộc bà T và A phải thực hiện. Do bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán với A nên A khởi kiện và yêu cầu phát mại tài sản là QSDĐ diện tích 44,4m² và tài sản gắn liền trên đất là có căn cứ.

+ Về xử lý tài sản thế chấp: Quá trình quản lý và sử dụng tài sản thế chấp, UBND quận LC đã cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 16m², thuộc một phần tài sản thế chấp cho anh Đồng Xuân H1 và sáp nhập vào diện tích 26,35 m² thuộc thửa số 9, tờ bản đồ 12 của anh H1 đã được cấp GCNQSDĐ trước đó. Ngày 28/3/2018, anh H1 tặng cho lại bà Ngô Thị L và ngày 28/5/2018 VPĐKĐĐ đã chỉnh lý biến động quyền sở hữu tài sản sang tên bà L. Đến nay bà L đã phá dỡ phần tài sản trên đất và xây dựng nhà kiên cố trên toàn bộ diện tích 39,65m² (trong đó có phần nhà, đất trên diện tích 16m²).

Phần tài sản thế chấp còn lại là QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất diện tích 28m² của bà T được hiện nay do vợ chồng ông T1, bà S (em gái bà T) đang quản lý sử dụng. Theo vợ chồng bà S là do ông bà nhận chuyển nhượng từ bà T phần tài sản

này nhưng không thông qua Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và tại phiên tòa cũng không đưa được căn cứ chứng minh nên không xem xét đối với quyền lợi của vợ chồng bà S trong vụ án này, nếu vợ chồng bà S có yêu cầu thì xem xét trong vụ án khác

Việc A yêu cầu phát mại toàn bộ QSDĐ diện tích 44,4m² và tài sản gắn liền trên đất đã thế chấp, do đó cần xem xét quyền và nghĩa vụ của bà L đối với QSDĐ diện tích đất 16m² đã được sáp nhập vào diện tích 29,65m² của bà L.

Tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh quận LC đã thừa nhận việc sai sót trong quá trình quản lý đất đai, quản lý giao dịch đảm bảo, thẩm định hồ sơ tham mưu cho UBND cấp GCNQSDĐ cho ông H1 và cam kết tham mưu cho UBND điều chỉnh GCNQSDĐ của bà Hoàng Thị T cho phù hợp với thực tế nếu phát mại tài sản đối với diện tích 28m² và tài sản gắn liền trên đất. Đại diện Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh quận LC cho biết theo người dân sống tại địa phương nói giá thực tế chuyển nhượng thời điểm này đối với vị trí đất tranh chấp là 40 triệu đến 45 triệu/01m².

Xét thấy bà L được tặng cho tài sản và đăng ký quyền sở hữu là ngay tình. Hơn nữa tài sản thế chấp còn lại là 28m² và tài sản gắn liền trên đất tại thời điểm xét xử có giá trị lớn hơn phần nghĩa vụ của bà T còn phải thực hiện đối với A. Do đó cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phát mại tài sản theo HĐTC. Trường hợp bị đơn không thanh toán nợ theo HĐTD, A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất đối với diện tích 28m² hiện tại do ông T1, bà S đang quản lý.

Tại phiên tòa ông T1, bà S cho rằng đã nhận chuyển nhượng tài sản của bà T đối với một phần tài sản thế chấp, khi mua bán chỉ lập văn bản viết tay, không công chứng chứng thực, không biết tài sản bà T đã thế chấp cho A. Ông bà yêu cầu phát mại cả 44,4m², trong đó có cả trách nhiệm của anh H1, bà L đối với phần 16m² đất đã nhập thừa.

Như vậy, theo quy định về pháp luật đất đai thì phần diện tích 28m² hiện tại do ông T1, bà S đang quản lý vẫn thuộc quyền sở hữu của bà T và việc phát mại tài sản đối với nhà đất 28m² vẫn đảm bảo thanh toán nợ tín dụng của bà T, do vậy không buộc trách nhiệm đối với ông H1, bà L và các bên liên quan khác. Bà S, ông T1 và bà T nếu có tranh chấp, sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Về vi phạm tH1 sót của UBND quận LC và Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh quận LC về việc cấp GCNQSDĐ nhập thừa không có căn cứ pháp luật, Viện kiểm sát sẽ có văn bản kiến nghị riêng.

Từ phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của A về việc bà T phải trả cho A toàn bộ tiền gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết. Trường hợp bà T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ trên thì A có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ cho A theo nghĩa vụ

mà các bên đã thỏa thuận trong HĐTC là phần còn lại QSDĐ 28m² và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất 10A, tờ bản đồ số 12, tại số 01A/29/43 NTL, NX, LC, Hải Phòng.

UBND quận LC có trách nhiệm điều chỉnh GCNQSDĐ theo hiện trạng sử dụng khi phát mại tài sản.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tại phiên tòa, thấy:

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là tranh chấp tranh chấp về hợp đồng tín dụng, mục đích vay vốn sinh hoạt gia đình nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Theo Công văn của Phòng Quản lý Xuất nhập cảnh thể hiện bị đơn là bà Hoàng Thị T đã xuất cảnh và chưa có thông tin nhập cảnh trở lại nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng theo quy định tại khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Các đương sự không cung cấp được địa chỉ cụ thể của bà Hoàng Thị T và theo đề nghị của A ngày 28/8/2019, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã có Quyết định số 3549/TB-TA về việc Thông báo tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú theo đúng quy định của pháp luật. Nhưng đến nay bà T không có ý kiến và cũng không đến Tòa án để giải quyết vụ án. Tòa án đã tiến hành thủ tục thông báo cho người nhà, niêm yết để tổng đạt văn bản tố tụng cho bà T theo quy định của pháp luật.

[3] Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện, chỉ thay đổi về số tiền yêu cầu bị đơn phải trả ít hơn so với yêu cầu khởi kiện ban đầu do bị đơn đã thanh toán được một phần nợ gốc. Hội đồng xét xử xét thấy việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu và có lợi cho bị đơn nên chấp nhận.

- Về nội dung vụ án:

[4] Xét về hợp đồng tín dụng: Ngày 02/6/2016, A và bà Hoàng Thị T ký kết Hợp đồng tín dụng số 2114LAV201600410 với số tiền vay 1.300.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày 02/6/2016; lãi suất thỏa thuận tại thời điểm cho vay 9%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; mục đích vay để sửa chữa nhà ở và mua thiết bị nội thất. Xét thấy giữa A và bà T cùng thống nhất, thỏa thuận ký kết bởi những người có thẩm quyền và có năng lực hành vi dân sự, khi giao kết hợp đồng các bên tự nguyện, không bị ép buộc, hình thức và nội dung hợp

đồng không vi phạm các điều cấm, không trái pháp luật và trái đạo đức xã hội. Do vậy hợp đồng này là hợp pháp, là căn cứ pháp lý để các bên thực hiện. Quá trình thực hiện hợp đồng bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên A đã khởi kiện ra Tòa án là có căn cứ.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của A đối với khoản nợ gốc, nợ lãi và quá trình thực hiện HĐTD: A và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã xác định số tiền nợ gốc A đã giải ngân cho bà T là 1.300.000.000 đồng. Bà T chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ, từ khi A khởi kiện thông qua bà S và con gái bà T đã trả A tổng số tiền nợ gốc là 773.000.000 đồng, nên A yêu cầu buộc bà T phải trả cho A số tiền nợ gốc còn lại 527.000.000 đồng là đúng. Đối với khoản tiền lãi theo nội dung hợp đồng và giấy nhận nợ thì bà T phải trả nợ gốc cuối cùng vào ngày 02/6/2016, lãi suất theo biểu lãi suất của A từng thời kỳ. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên đã phát sinh lãi trong hạn, lãi quá hạn là có căn cứ. Như vậy, tính đến ngày 28/02/2020 bà T còn nợ A 939.545.625 đồng, trong đó: Nợ gốc là 527.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 283.588.750 đồng, nợ lãi quá hạn là 128.956.875 đồng. Kể từ ngày 29/02/2020 bà T còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ gốc. Hội đồng xét xử xét thấy, A yêu cầu bà T phải trả số tiền gốc, lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn theo HĐTD hai bên đã ký kết là có căn cứ và cần chấp nhận.

[6] Để bảo đảm cho các khoản vay tại A thì ngày 30/05/2014, bà Hoàng Thị T ký HĐTC quyền sử dụng đất số 211400149-300514/HĐTC thế chấp quyền sử dụng 44,4m² đất tại thửa số 10A, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Thửa 01A/29/43 NTL, phường NX, quận LC, thành phố Hải Phòng theo GCNQSDĐ số BM 367859 do UBND quận LC cấp ngày 18/7/2013 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 000101/NX mang tên bà Hoàng Thị T (tài sản riêng). HĐTC này đã được hai bên đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận LC, việc đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

[7] Xét thấy HĐTC số 211400149-300514/HĐTC ngày 30/05/2014 đã được các bên thỏa thuận, ký kết bởi những người có đủ năng lực, thẩm quyền và tài sản này đã được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định, đã được đảm bảo cho khoản vay của HĐTD số 2114LAV201600410 ngày 02/6/2016 theo thỏa thuận tại Điều 6 HĐTD số 2114LAV201600410 ngày 02/6/2016. Do vậy hợp đồng thế chấp là hợp pháp, là căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên, buộc các bên phải thực hiện.

[8] Kể từ kỳ thu nợ cuối ngày 05/3/2017, bà Hoàng Thị T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho A nên toàn bộ khoản vay trên đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 03/6/2017. A đã nhiều lần gửi các thông báo nợ, thông báo xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ đối với gia đình bà T và các bên có liên quan nhưng bà T không thanh toán dứt điểm số nợ tồn đọng và không thực hiện việc bàn giao tài sản với A, hiện bà T không có mặt tại địa phương, tài sản thế chấp do vợ chồng bà bà Hoàng Thị S sử dụng và quản lý.

[9] Xét yêu cầu của A về phát mại tài sản thế chấp: Ngày 20/8/2019, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích nhà đất 44,4m² đất tại thửa số 10A, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Thửa 01A/29/43 NTL, phường NX, quận LC, thành phố Hải Phòng theo GCNQSDĐ số BM 367859 do UBND quận LC cấp ngày 18/7/2013 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 000101/NX mang tên bà Hoàng Thị T (tài sản riêng), bà T thế chấp cho A. Kết quả thẩm định thể hiện hiện trạng tài sản thế chấp hiện tách làm 02 ngôi nhà riêng biệt do hai hộ gia đình đang sử dụng, cụ thể:

[9.1] Hộ gia đình ông Phạm Thanh T1 và vợ là bà Hoàng Thị S (em gái bà T) đang quản lý sử dụng diện tích 28m² đất, trên đất có ngôi nhà 04 tầng tại địa chỉ số 88C đường HMT, phường NX, quận LC, thành phố Hải Phòng. Diện tích đất này vẫn nằm trong diện tích đất bà Hoàng Thị T đã được UBND quận LC cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 367859 cấp ngày 18/7/2013. Khi mua nhà của bà T, ông T1, bà S không biết việc bà T thế chấp diện tích đất 28m² cho A. Đến nay, khi biết việc thế chấp của bà T, ông T1 và bà S không có ý kiến và đồng ý cùng trả nợ với bà T. Mặt khác, toàn bộ diện tích đất 28m² này đều nằm trong phần diện tích 44,4m² tài sản thế chấp của bà T.

[9.2] Bà Ngô Thị L đang sử dụng căn nhà 05 tầng được xây dựng trên một phần diện tích đất còn lại 16m² của bà T đã thế chấp cho A để vay vốn theo GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 367859 do UBND quận LC cấp ngày 18/7/2013 cho chủ sử dụng là bà Hoàng Thị T. Hiện ngôi nhà này tại địa chỉ 88B đường HMT, phường NX, quận LC, thành phố Hải Phòng và đã được UBND quận LC cấp GCNQSDĐ. Toàn bộ phần diện tích đất 39,65m² đất của bà L xây nhà 05 tầng đã được cấp GCNQSDĐ. Mặt khác, phần diện tích 16m² đất bà L không nhận chuyển nhượng từ bà T mà quan ông H1, ông Thọ, bà Vân nên không biết việc 16m² đất này nằm trong phần diện tích bà T đã thế chấp tại A.

[10] Hiện nay bà T đã trả nợ cho A 773.000.000 đồng, số tiền nợ gốc còn lại 527.000.000 đồng tương đương hơn 1/3 số tiền bà T vay gốc A. Từ khi vay tiền đến nay, bà T vẫn trả tiền và hiện tính cả số nợ gốc và lãi chỉ còn là 939.545.625 đồng, tương đương 2/3 số tiền gốc bà T vay ban đầu.

[11] Xét phần diện tích đất 16m²/44 m² bà T tự bán không thông báo cho A và người mua là trái quy định của pháp luật, nhưng bà T vẫn có ý thức thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không trốn tránh nghĩa vụ. Mặt khác, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 211400149-300514/HĐTC ngày 30/5/2014 giữa Ngân hàng và bà Hoàng Thị T, tại Điểm 3.3.2 khoản 3.3 Điều 3 quy định về quyền của Ngân hàng: *“Yêu cầu bên B cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp; Được xem xét, kiểm tra trực tiếp theo định kỳ hoặc kiểm tra đột xuất tài sản thế chấp”*, do đó, cũng cần phải xem xét lỗi của Ngân hàng do không thẩm định định kỳ tài sản đảm bảo theo quy chế cho vay, thế chấp và theo Hợp đồng thế chấp.

[12] Ngày 12/02/2018, UBND quận LC cấp GCNQSDĐ số vào sổ CH00086 cho ông Đồng Xuân H1 với diện tích 39,65m² (gồm cả 16m² đất của bà T đã được cấp GCN), ghi số thửa 09, tờ bản đồ số 12, địa chỉ ghi trên GCNQSDĐ là số 88 HMT, phường NX, quận LC, thành phố Hải Phòng là không đúng quy định của pháp luật, thiếu thẩm định, kiểm tra hồ sơ đăng ký, xác minh thực địa theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai trong lĩnh vực quản lý đất đai.

[13] Ngày 28/3/2018, ông Đồng Xuân H1 tặng cho bà L diện tích đất 39,65m² trên và được Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh quận LC chỉnh lý đăng ký biến động đất đai cho bà Ngô Thị L đối với phần diện tích tặng cho này. Phần diện tích 16m² đất này bà L không nhận chuyển nhượng trực tiếp từ bà T mà qua ông H1, ông T3, bà V nên bà L không biết việc ông H1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích này không đúng. Theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự, mặc dù bà T bán tài sản thế chấp là 16m² đất cho người khác nhưng hiện phần diện tích đất này đã được đăng ký, cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Đồng Xuân H1, việc ông H1 tặng cho phần diện tích này cho bà L theo đúng quy định pháp luật thì bà L được xem là người thứ ba ngay tình; đồng thời, giao dịch tặng cho giữa ông H1 và bà L không bị vô hiệu. Hiện nay, trên diện tích đất 39,65m² đã được xây nhà 05 tầng kiên cố và sử dụng từ năm 2018 đến nay, nên để đảm bảo quyền lợi của người ngay tình (bà L) nói riêng cũng như không để lãng phí tài sản của xã hội nói chung và do phần tài sản thế chấp còn lại là 28m² đất (giá đất có giao dịch tại thời điểm xét xử là 40 triệu đến 45 triệu đồng/01m²) nếu phát mại đã đảm bảo được phần nợ gốc còn lại và lãi phát sinh của khoản nợ gốc này nên không cần thiết phải buộc bà L tháo dỡ công trình đã xây dựng và không cần thiết phải yêu cầu UBND quận LC phải hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông H1 mà chỉ cần UBND quận LC phối hợp với Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh quận LC điều chỉnh lại GCNQSDĐ của bà T cho phù hợp với thực tế đất của bà T còn lại.

[14] Đối với quan điểm của ông T1, bà S cho rằng việc mua bán căn nhà và diện tích 28m² giữa bà T và vợ chồng ông T1, bà S là hợp pháp, đúng pháp luật, khi về ở ông bà có coi nơi tầng lửng; Hội đồng xét xử xét thấy, việc mua bán nhà và đất này không được thực hiện đúng quy định của pháp luật, không có giấy tờ hợp pháp, ông T1 và bà S cũng không cung cấp được các tài liệu thể hiện có việc mua bán này nên phần diện tích đất 28m² đất của bà T đang thế chấp cho Ngân hàng A vẫn thuộc quyền sử dụng của bà T, ông T1 và bà S hiện chỉ sinh sống trên phần diện tích đất này. Hiện các hộ dân khác giáp ranh với hộ ông T1, bà S không có tranh chấp về ranh giới sử dụng đất.

[15] Xét thấy, đề nghị của A về phát mại tài sản của bà T là phù hợp với quy định của pháp luật và có căn cứ, nhưng chỉ được chấp nhận một phần là phát mại 28m²/44 m². Bà S, ông T1 phải bàn giao nhà cho A để phát mại tài sản, nếu A có yêu cầu phát mại khi bản án có hiệu lực pháp luật. UBND quận LC phải phối hợp với Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh quận LC điều chỉnh lại GCNQSDĐ đã

cấp cho bà T để phù hợp với hiện trạng thực tế thửa đất còn lại là 28m² và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải phối hợp thực hiện khi có yêu cầu để điều chỉnh lại Giấy CNQSDĐ đối với phần diện tích 28m² của bà Hoàng Thị T hiện đang do bà Hoàng Thị S và ông Phạm Thanh T1 quản lý và sử dụng. Khi phát mại tài sản của bà T thì ông T1, bà S được quyền ưu tiên mua nếu có yêu cầu.

[16] Đối với phần diện tích 16m² đất nằm trong phần diện tích 39,65m² đất mà UBND quận LC đã cấp cho ông Đồng Xuân H1, nếu các bên liên quan có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

[17] Hội đồng xét xử kiến nghị Ủy ban nhân dân quận LC và Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh quận LC về việc tăng cường kiểm tra, giám sát việc cấp giấy CNQSDĐ trên địa bàn quận LC, thành phố Hải Phòng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

[18] Theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án: Bà Hoàng Thị T phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận, cụ thể: 40.186.396 đồng, làm tròn thành 40.186.400 đồng. Trả lại cho Ngân hàng Asô tiền tạm ứng án phí án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

- Về chi phí tố tụng khác:

[19] Do nguyên đơn không yêu cầu bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu chi phí tố tụng khác nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

- Về quyền kháng cáo:

[20] Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 37; khoản 2 Điều 147, Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự; Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 133, Điều 274, khoản 1 Điều 275, 280, 317, 318, 319, 463, 466, 470 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ quy định tại Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng; Căn cứ Án lệ số 08 về Hợp đồng tín dụng, nợ gốc chưa thanh toán, lãi suất và Án lệ số 11/2017 về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất;

Căn cứ khoản 3 Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai trong lĩnh vực quản lý đất đai;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 một phần yêu cầu của nguyên đơn - Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

Buộc bà Hoàng Thị T phải trả cho Ngân hàng A số tiền nợ là 939.545.625 (*chín trăm ba mươi chín triệu, năm trăm bốn mươi lăm nghìn, sáu trăm hai mươi lăm*) đồng (trong đó: Nợ gốc là 527.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 283.588.750 đồng, nợ lãi quá hạn là 128.956.875 đồng).

Kể từ ngày 29/02/2020, bà T 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 tín dụng số 2114LAV201600410 ngày 02/6/2015 được ký kết giữa Ngân hàng A và bà Hoàng Thị T. 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 bên 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 điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Trường hợp bà T không trả hoặc không trả đủ cho Ngân hàng A các khoản tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng nêu trên thì Ngân hàng A có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại một phần tài sản thế chấp sau đây để thu hồi nợ:

Quyền sử dụng 28m² đất và toàn bộ vật kiến trúc trên diện tích này, là một phần trong diện tích 44,4m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 367859 do Ủy ban nhân dân quận LC cấp ngày 18/7/2013 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 000101/NX mang tên bà Hoàng Thị T (tài sản riêng) tại thửa 01A/29/43 NTL, phường NX, quận LC, thành phố Hải Phòng (nay là 88C HMT, phường NX, quận LC, thành phố Hải Phòng). Tài sản này hiện do vợ chồng bà Hoàng Thị S và ông Phạm Thanh T1 đang quản lý, sử dụng.

Khi xử lý tài sản thế chấp, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị S và ông Phạm Thanh T1 được quyền ưu tiên mua tài sản phát mại trên nếu có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).

3. Ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, Ủy ban nhân dân quận LC và Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh quận LC phối hợp để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 367859 do Ủy ban nhân dân quận LC cấp ngày 18/7/2013 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 000101/NX mang tên bà Hoàng Thị T (tài sản riêng) tại thửa 01A/29/43 NTL, phường NX, quận LC, thành phố Hải Phòng (nay là 88C HMT, phường NX, quận LC, thành phố Hải Phòng) để phù hợp

thực tế, hiện trạng sử dụng 28m² đất của bà Hoàng Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải phối hợp cùng thực hiện.

4. Về án phí: Bà Hoàng Thị T phải nộp 40.186.400 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng A số tiền 26.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001745 ngày 02/4/2019 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng.

5. Về quyền kháng cáo của các đương sự:

Ngân hàng A và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ủy ban nhân dân quận LC, thành phố Hải Phòng được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Bà Hoàng Thị T được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp Bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 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.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- Cục THADS TP Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu HCTP, HSVA.

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

Vũ Thị Thu Hà