TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HẢI AN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2019/DS-ST
Ngày 26 - 11 -2019
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Đặng Văn Tuyến.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đỗ Văn Minh

2. Ông Đoàn Văn Thìn

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Văn Định - Thư ký Toà án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa*:** Ông Lê Kim Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 19/2019/TLST- DS ngày 29 tháng 7 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2019/QĐXX- ST ngày 25 tháng 10 năm 2019; Quyết định hoãn phiên toà số 20/2019/QĐST- DS ngày 11 tháng 11năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2019/QĐST-DS ngày 21/11/2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng BIDV, địa chỉ: H, HK, Hà Nội.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức H, Trưởng Phòng khách hàng cá nhân là đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn. Có mặt.

- *Bị đơn:*

Ông Phạm Minh Đ và bà Bùi Thị Th; Cùng địa chỉ nơi ĐKHKTT: Số 02 ĐQB, NQ, thành phố Hải Phòng; hiện cùng ở địa chỉ: Số 98 KS, ĐL, HA, thành phố Hải Phòng, đều vắng mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Vũ Thị Đ;

2. Anh Phạm Văn D;

3. Chị Phạm Thị D;

4. Chị Vũ Thị A;

Cả 4 người: bà Vũ Thị Đ, anh Phạm Văn D, chị Phạm Thị D, chị Vũ Thị A, hiện cùng ở địa chỉ: Số nhà tổ 02, phường HT, quận DK, , Hải Phòng, đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 21/3/2019, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng BIDV trình bầy:

Ngân hàng và ông Phạm Minh Đ với bà Bùi Thị Th đã ký Hợp đồng tín dụng số 01/2016/937763/HDTD ngày 20/12/2016 để cho ông Đ và bà Th vay số tiền: 750.000.000đồng (bằng chữ: bảy trăm năm mươi triệu đồng chẵn), thời hạn vay là 60 tháng (bên vay rút khoản vay đầu tiên vào ngày 21/12/2016); mục đích vay: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, lãi suất vay là 7,8%/tháng, cố định trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân lần đầu theo gói "tổ ấm bình an năm 2016".

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là: Quyền sử dụng 180m2 đất thổ cư, tờ bản đồ số 58, thửa đất số 80, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 878601; số vào sổ cấp GCN CH 1553/Q2 do UBND quận Dương Kinh cấp ngày 11/10/2016 cho bà Vũ Thị Đan (tại trang 04 của giấy chứng nhận này đã dược ghi nhận biến động là đã chuyển nhượng cho ông Phạm Minh Đ ngày 15/12/2016); việc thế chấp thực hiện theo hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba, số: 01/2016/937763/HĐBĐ ngày 20/12/2016 được ký kết giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Lạch Tray và bên thế chấp là ông Phạm Minh Đ.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng đã giải ngân và ông Đ cùng bà Th đã nhận đầy đủ số tiền theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng được hai bên ký kết. Tuy nhiên ông Đức và bà Th đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi hàng tháng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đ và bà Th đã trả cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam tổng số tiền 310.307.396 đồng, trong đó trả nợ gốc là 228.500.000 đồng, trả lãi là 81.673.125 đồng, lãi quá hạn là: 134.271 đồng) Từ tháng 11/2017 đến nay ông Đ và bà Th không tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng như thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng.

Ngân hàng đã đôn đốc ông Đ và bà Th trả nợ nhiều lần nhưng ông Đ và bà Th vẫn tiếp tục vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi hàng tháng.

Tính đến thời điểm hiện tại khoản vay của ông Đ và bà Th đã quá hạn và được xác định là nợ xấu theo Nghị quyết 42/2017/QH14 (nợ nhóm 5 – nợ khả năng mất vốn).

Để đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng, Ngân hang đề nghị Tòa án xem xét phán quyết:

Buộc ông Phạm Minh Đ và bà Bùi Thị Th có trách nhiệm trả toàn bộ số nợ còn lại cho Ngân hàng, với tổng số nợ tính đến ngày 26/11/2019 theo Hợp đồng tín dụng số 01/2016/937763/HĐTD ngày 20/12/2016 là: 637.767.083 đồng, trong đó: Nợ gốc: 516.500.000đồng; nợ lãi trong hạn: 96.879.896 đồng; nợ lãi quá hạn: 24.387.187đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Đ và bà Th đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhiều lần nhưng ông Đ và bà Th vẫn cố

tình vắng mặt, không có lý do chính đáng nên Tòa án không tiến hành hòa giải được và không tiến hành được việc lấy lời khai của ông Đ và bà Th.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Hiện nay, Gia đình bà Đ và các con là Phạm Văn D, chị Vũ Thị A và Phạm Thị D đang ăn ở sinh hoạt nhờ trên diện tích đất 180m2 tại Tổ dân phố 2b, phường Hải Thành, quận Dương Kinh, Hải Phòng, tài sản này đang được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 01/2016/937763/HDBD ngày 20/12/2016. Trường hợp, ông Đ và bà Th không trả được nợ cho Ngân hàng và ngân hàng tiến hành kê biên, phát mại tài sản nêu trên thì gia đình cũng không có ý kiến gì và sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản làm việc ngày 11/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Hải An với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Đ và chị Phạm Thị D, như sau:

Từ khi TAND quận Hải An tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, gia đình bà Đ gồm: bà Đ, chị D, anh D, chị A đã biết sự việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và anh Phạm Minh Đ, chị Bùi Thị Th có liên quan trực tiếp đến gia đình nhà bà. Hiện tại gia đình bà Đan gồm 4 người như đã nêu trên vẫn đang cư trú, sinh sống tại địa chỉ số 02B phường Hải Thành là nơi có diện tích đất 180m2, tờ bản đồ số 58, thửa đất số 80 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 878601, số vào sổ CH 1553/Q2 do Ủy ban nhân dân quận Dương Kinh cấp ngày 11/10/2016. Hiện trạng quyền sử dụng mảnh đất nêu trên và tài sản gắn liền trên đất đúng như mô tả trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân quận Hải An và đến thời điểm hiện tại gia đình cũng chưa hề sửa chữa, cải tạo đối với khối tài sản này. Về việc các văn bản, thông báo, quyết định của Tòa án quận Hải An, bà Đ, chị D đã được nhận đầy đủ và cam kết giao lại tận tay cho anh D và chị A. Bà Đ , chị D đã thông báo lại cho anh D, chị A nhưng do công việc bận nên anh D, chị A không đến Tòa án làm việc. Về nội vụ án: Gia đình bà Đ, chị D biết rõ đến thời điểm hiện tại, khối tài sản là nhà và đất mà gia đình đang quản lý, sử dụng đã được chuyển nhượng sang cho ông Phạm Minh Đ. Hiện tại Ngân hàng BIDV đang khởi kiện ông Đ, bà Th phải trả nợ tiền vay theo hợp đồng tín dụng, nếu không trả được thì yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là nhà và đất nêu trên. Gia đình bà Đ không có ý kiến gì về việc khởi kiện này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Về mặt pháp lý, gia đình bà Đ nhận thức rõ đây là tài sản của ông Phạm Minh Đ, Bùi Thị Th. Tuy nhiên thực tế gia đình bà vẫn đang trực tiếp sinh sống tại đây và gia đình sẽ có đề nghị thỏa thuận với Ngân hàng sau.

Tại phiên tòa, Ngân hàng vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc ông Đ và bà Th phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ tính đến ngày xét xử là ngày 26/11/2019. Ngân hàng yêu cầu ông Đ và bà Th trả lãi kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Đ và bà Th 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 thi hành xong khoản nợ gốc này. Trường hợp ông Đ và bà Th không trả hoặc trả không đầy đủ khoản nợ trên Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án đân sự có quyền phát mại tài sản thế chấp thu hồi nợ. Trường hợp phát mại tài sản đảm bảo mà không đủ bù đắp số tiền trả nợ BIDV thì vẫn phải tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu đến khi trả hết nợ.

Tòa án đã ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2019/QĐXXST- DS ngày 25/10/2019, đã tống đạt hợp lệ quyết định trên cho bị đơn ông Đ và bà Th nhưng tại

phiên toà ngày 11/11/2019 ông và bà Th vắng mặt lần thứ nhất. Hội đồng xét xử đã ra Quyết định hoãn phiên toà số 20/2019/QĐST- DS ngày 11 tháng 11năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2019/QĐST-DS ngày 21/11/2019 và Tòa án đã tống đạt hợp lệ quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn ông Đ và bà Th nhưng bị đơn vẫn tiếp tục vắng mặt không lý do.

Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Vũ Thị Đ, anh Phạm Văn D, chị Phạm Thị D, chị Vũ Thị A, hiện cùng ở địa chỉ: Số nhà 40 tổ 2b, phường Hải Thành, quận Dương Kinh, Hải Phòng đều vắng mặt. Trước khi mở phiên tòa bà Vũ Thị Đ và chị Phạm Thị D có "Đơn trình bầy" gửi Tòa án với nội dung: "*theo như quyết định của Tòa án xét xử vào ngày 26/11/2019. Vì lý do bận công việc nên không thể tới dự phiên tòa nên có ý kiến như sau: Mảnh đất gắn liền với nhà của chúng tôi đang sinh sống cùng các con và các cháu của tôi đã ở từ năm 1985 đến nay chưa chuyển nhượng hay bán cho ai cả. Nhà ở của chúng tôi được chính quyền địa phường xác nhận cùng hộ khẩu tại địa chỉ: số 40-2b Hải Thành, Dương Kinh, Hải Phòng. Về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn: Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam; địa chỉ: Thấp BIDV số 35 Hàng Vôi Hoàn Kiếm , Hà Nội và bị đơn là ông Phạm Minh Đ và bà Bùi Thị Th; địa chỉ: 2AD15, Đồng Quốc Bình, Ngô Quyền, Hải Phòng, có liên quan đến tài sản nhà ở gắn liền với đất của chúng tôi. Về phía gia đình chúng tôi đã thỏa thuận với ông Phạm Minh Đ và bà Bùi Thị Th là hàng tháng trả tiền gốc là từ 02 đến 05 triệu/tháng cho bên Ngân hàng BIDV để mọi việc ổn thỏa. Gia đình chúng tôi mong Ngân hàng và Tòa án giải quyết cho chúng tôi theo phương án trên. Để mọi việc ổn thỏa*…".

Quan điểm giải quyết của Ngân hàng không chấp nhận giải quyết theo ý kiến nêu trên của bà Đ và chị D vì đến thời điểm hiện tại gia đình bà Đ không có liên quan đến các Hợp đồng tín dụng số 01/2016/937763/HDTD ngày 20/12/2016, Hợp đồng thế chấp số 01/2016/937763/HDBD ngày 20/12/2016 được ký kết giữa Ngân hàng với vợ chồng ông Đ và bà Th nên không có căn cứ để xem xét giải quyết, đồng thời đề nghị Tòa án căn cứ toàn bộ tài liệu Tòa mà Ngân hàng đã cung cấp cùng với Đơn khởi kiện để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vụ án vắng mặt bị đơn là ông Phạm Minh Đ và bà Bùi Thị Th, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đ, chị D, anh D và chị A.

Tại phiên tòa kiểm sát viên có ý kiến như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ, theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, cụ thể: Vắng mặt tại các lần Tòa án triệu tập.

Quan điểm giải quyết vụ án: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng, Tòa án nhân dân quận Hải An nhận định:

- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án dân sự về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, phát sinh giữa nguyên đơn là tổ chức có đăng ký kinh doanh là Ngân hàng BIDV và bị đơn ông Phạm Minh Đ và bà Bùi Thị Th. Mục đích vay: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nên theo quy định của khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

[2] Về thời hạn giải quyết vụ án: Ngày 02 tháng 10 năm 2019, Tòa án nhân dân quận Hải An thụ lý vụ án; đến ngày 11 tháng 11 năm 2019, Tòa án ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Như vậy, Tòa án đã tiến hành giải quyết vụ án theo đúng thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại điểm a khoản 1 Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Tòa án đã tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho bị đơn ông Đ và bà Th; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đ, chị D, anh D, chị A nhưng tại phiên toà ngày 11/11/2019 ông Đ và bà Th; anh D, chị A vắng mặt lần thứ nhất không có lý do. Hội đồng xét xử đã ra Quyết định hoãn phiên toà và đã tống đạt hợp lệ Quyết định hoãn phiên tòa cho các bên đương sự. Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông Đ và bà Th đều vắng mặt lần thứ hai không có ý kiến; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Đ, chị D, anh D, chị A đều vắng mặt (bà Đ và chị D có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, anh D và chị A vắng mặt lần thứ hai không có ý kiến). Vì vậy, Toà án xét xử vụ án vắng mặt bị đơn ông Đ và bà Th; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đ, chị D, anh D, chị A theo đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngân hàng đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 01/2016/937763/HDTD ngày 20/12/2016 với ông Phạm Minh Đ với bà Bùi Thị Th và và ký kết Hợp đồng thế chấp số 01/2016/937763/HDBD ngày 20/12/2016 với ông Phạm Minh Đức, để cho ông Đ và bà Th vay số tiền: 750.000.000đồng (bằng chữ: bảy trăm năm mươi triệu đồng chẵn), thời hạn vay là 60 tháng (bên vay rút khoản vay đầu tiên vào ngày 21/12/2016); mục đích vay: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, lãi suất vay là 7,8%/tháng, cố định trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân lần đầu theo gói "tổ ấm bình an năm 2016". Thực hiện Hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân và ông Đ, bà Th đã nhận đầy đủ số tiền theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng được hai bên ký kết nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ .

[4]Xét tính hợp pháp của hợp đồng:

Ngân hàng đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 01/2016/937763/HDTD ngày 20/12/2016 với ông Phạm Minh Đ với bà Bùi Thị Th và và ký kết Hợp đồng thế chấp số 01/2016/937763/HDBD ngày 20/12/2016 với ông Phạm Minh Đ, có chữ ký xác nhận của hai bên là hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng tín dụng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Khi ký kết hợp đồng người tham gia hợp đồng có năng lực hành vi dân sự; phù hợp với quy định tại Điều 119 của Bộ luật dân sự. Hợp đồng thế chấp tài sản được

công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là phù hợp với quy định tại Điều 502 của Bộ luật dân sự, điểm a, khoản 1,Điều 130 của Luật đất đai 2003 và điểm a, khoản 1, Điều 3 Nghị định 82/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm, về tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và nhà ở trên dát được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chủ sử dụng là ông Phạm Minh Đ, đủ điều kiện được thế chấp theo khoản 01 Điều 106 Luật đất đai năm 2003 và Điều 91 Luật nhà ở năm 2005. Như vậy, hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản mà các bên ký kết là hợp pháp, phát sinh hiệu lực đối với các bên.

[5] Xét việc thực hiện hợp đồng của các bên: Nguyên đơn Ngân hàng đã giải Ngân cho bị đơn ông Đ, bà Th số tiền vay 750.000.000đồng (bằng chữ: bẩy trăm năm mươi triệu đồng chẵn), thời hạn vay là 60 tháng (bên vay rút khoản vay đầu tiên vào ngày 21/12/2016), Ngân hàng đã thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Từ tháng 11/2017 đến nay ông Đ và bà Th không tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng như thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng. Như vậy ông Đ và bà Th đã vi phạm hợp đồng tín dụng về thời hạn vay.Vì vậy Ngân hàng chuyển toàn bộ dư nợ của Hợp đồng tín dụng sang nợ quá hạn và yêu cầu xử lý nợ là phù hợp với sự thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng tín dụng và luật các tổ chức tín dụng.

[6] Về trách nhiệm trả nợ: Quá trình giải quyết vụ án, ông Đ, bà Th không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Vì vậy, căn cứ khoản 1, 5 Điều 466 của Bộ luật Dân sự cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc ông Đ, bà Th có trách nhiệm trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn cho Ngân hàng.

[7] Xét yêu cầu trả nợ gốc và lãi của Nguyên đơn: Ngân hàng đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 01/2016/937763/HDTD ngày 20/12/2016 với ông Phạm Minh Đ với bà Bùi Thị Th để cho ông Đ và bà Th vay số tiền: 750.000.000đồng (bằng chữ: bẩy trăm năm mươi triệu đồng chẵn), thời hạn vay là 60 tháng (bên vay rút khoản vay đầu tiên vào ngày 21/12/2016); mục đích vay: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, lãi suất vay là 7,8%/tháng, cố định trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân lần đầu theo gói "tổ ấm bình an năm 2016" nên có căn cứ xác định: Tính đến ngày 26 tháng 11 năm 2019 là: 642.767.083đồng, trong đó: Nợ gốc: 521.500.000đồng; nợ lãi trong hạn: 96.879.896 đồng; nợ lãi quá hạn: 24.387.187đồng.

[8] Xét yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo: Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa hai bên quy định về phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ như sau: Bên thế chấp tài sản là ông Phạm Minh Đ tự nguyện dùng tài sản là bất động sản thuộc quyền sở hữu của mình để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ với bên nhận thế chấp là Ngân hàng theo đúng điều khoản và điều kiện đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa bên nhận thế chấp và bên vay, lãi quá hạn, phí (nếu có). Như vậy, tài sản bảo đảm tại hợp đồng thế chấp được đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi của ông Phạm Minh Đ với Ngân hàng. Theo đó vì đến hạn thanh toán mà ông Phạm Minh Đ thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án xử lý tài sản bảo đảm.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ về tài sản đảm bảo, theo "*Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba Số: 01/2016/937763/HĐBĐ ngày 20/12/2016 được ký kết giữa: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với*

ôngPhạm Minh Đ và bà Bùi Thị Th” ngày 29 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng:

Kết quả xem xét, thẩm định:

1/ Tại địa chỉ tổ dân phố 02B phường Hải Thành, quận Dương Kinh, Hải Phòng có tài sản là: Quyền sử dụng 180m2 đất thổ cư, tờ bản đồ số 58, thửa đất số 80, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hưu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 878601; số vào sổ cấp GCN CH 1553/Q2 do UBND quận Dương Kinh cấp ngày 11/10/2016 cho bà Vũ Thị Đ (tại trang 04 của giấy chứng nhận này đã dược ghi nhận biến động là đã chuyển nhượng cho ông Phạm Minh Đ ngày 20/12/2016);

2/Trên diện tích đất này có tài sản gắn liền là 01 căn nhà cấp 4, 01 tầng lợp mái tôn xây trên diện tích 50m2. Diện tích đất còn lại (130m2) không có bất kỳ công trình xây dựng hoặc tài sản nào khác;

3/ Hiện tại khối tài sản nhà và đất này không có gì biến động về hiện trạng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và so với hợp đòng thế chấp số 01/2016/937763/HĐBĐ ngày 20/12/2016, không nằm trong bất kỳ dự án quy hoạch nào và người thực tế đang quản lý, sử dụng là bà Vũ Thị Đ (là người được ghi tên trang đầu tiên của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của nguyên đơn;

Nếu ông Phạm Minh Đ và bà Bùi Thị Th không trả số tiền nợ trên cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng 180m2 đất thổ cư, tờ bản đồ số 58, thửa đất số 80, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 878601; số vào sổ cấp GCN CH 1553/Q2 do UBND quận Dương Kinh cấp ngày 11/10/2016 cho bà Vũ Thị Đan (tại trang 04 của giấy chứng nhận này đã dược ghi nhận biến động là đã chuyển nhượng cho ông Phạm Minh Đ ngày 15/12/2016) để thu hồi nợ. Ông Phạm Minh Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: bà Vũ Thị Đ, anh Phạm Văn D và chị Phạm Thị D phải có trách nhiệm bàn giao khối tài sản là nhà và đất nêu trên để thực hiện phát mại thu hồi nợ.

Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị giải quyết của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Đ và chị Phạm Thị D về việc để gia đình bà Dg tự thỏa thuận với ông Đ, bà D với nội dung: “đã thỏa thuận với ông Phạm Minh Đ và bà Bùi Thị Th là hàng tháng trả tiền gốc là từ 02 đến 05 triệu/tháng cho bên Ngân hàng BIDV để mọi việc ổn thỏa. Gia đình chúng tôi mong Ngân hàng và Tòa án giải quyết cho chúng tôi theo phương án trên. Để mọi việc ổn thỏa...” vì không được Ngân hàng chấp nhận.

[9]Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ- HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thi hành án xong.

[10] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo khoản 2 Điều 26 của 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 119 , 299, 303, khoản 4 Điều 400, khoản 1, khoản 5 Điều 466, khoản 1 Điều 468, Điều 502 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 1 Điều 106, điểm a khoản 1 Điều 130 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 91 Luật Nhà ở năm 2005; điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; khoản 2 Điều 26 của 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;

Tuyên xử:

1. Buộc ông Phạm Minh Đ và bà Bùi Thị Th phải trả cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam tổng số tiền tính đến ngày 26 tháng 11 năm 2019 là: 637.767.083đồng (Bằng chữ: *sáu trăm ba mươi bẩy triệu đồng, bẩy trăm sáu mươi bẩy nghìn, không trăm tám mươi ba đồng*); Trong đó: Nợ gốc: 516.500.000đồng; nợ lãi trong hạn: 96.879.896 đồng; nợ lãi quá hạn: 24.387.187đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm là ngày 27 tháng 11 năm 2019 bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa trả theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thi hành xong. 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 thì lãi suất mà bên phải thi hành án 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 và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh lãi suất.

2. Nếu ông Phạm Minh Đ và bà Bùi Thị Th không trả số tiền nợ trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng 180m2 đất thổ cư, tờ bản đồ số 58, thửa đất số 80 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 878601; số vào sổ cấp GCN CH 1553/Q2 do UBND quận Dương Kinh cấp ngày 11/10/2016 cho bà Vũ Thị Đ (tại trang 04 của giấy chứng nhận này đã dược ghi nhận biến động là đã chuyển nhượng cho ông Phạm Minh Đ ngày 20/12/2016) để thu hồi nợ. Ông Phạm Minh Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: bà Vũ Thị Đ, chị Phạm Thị D, anh Phạm Văn D và chị Vũ Thị A phải có trách nhiệm bàn giao khối tài sản là nhà và đất nêu trên để thực hiện phát mại thu hồi nợ.

3. Về án phí: Bị đơn ông Phạm Minh Đ và bà Bùi Thị Th phải chịu số tiền 29. 510.683 đồng (Bằng chữ: *Hai mươi chín triệu, năm trăm mười nghìn, sáu trăm tám ba đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp: 27.720.000 đồng(Bằng chữ: *Hai mươi bẩy triệu, bẩy trăm hai mươi nghìn đồng*), theo Biên lai thu số 0005857 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

4. Quyền kháng cáo đối với bản án:

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ bản án.

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 có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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:
- Đương sự;
- VKSND quận HAi An;
- VKSND TP. Hải Phòng;
- TAND TP. Hải Phòng;
- Chi cục THA DS quận Hải An;
- Lưu: HS, VP.

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

Đặng Văn Tuyến