

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN DƯƠNG
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 15/2019/DS-ST
Ngày 14-11-2019
V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng
và hợp đồng thế chấp tài sản

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN DƯƠNG THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Minh Huế

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Lợi

Ông Đỗ Văn Thư

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Mai Anh - Thư ký Tòa án huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Ngọc Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện An Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 39/2019/TLST-DS ngày 13 tháng 6 năm 2019 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2019/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2019/QĐST-DS ngày 29 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (gọi tắt là Ngân hàng); địa chỉ: Số 25, T, phường P, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Đình N; Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ địa bàn miền Bắc, Ngân hàng (Là người đại diện theo ủy quyền theo Văn bản ủy quyền số 3947A/2019/UQ-SeABank ngày 26 tháng 3 năm 2019);

Ông N có mặt từ phần thủ tục bắt đầu phiên tòa đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án, phần tuyên án ông N vắng mặt.

- Bị đơn: Bà Vũ Thị Y; Nơi cư trú: Thôn T1, xã H1, huyện A, thành phố Hải Phòng; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là Ngân hàng do ông Vũ Đình N là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngân hàng với bà Vũ Thị Y ký Hợp đồng tín dụng từng lần số 049/2018/HĐTDTL-SBHA ngày 07 tháng 02 năm 2018 (gọi tắt là Hợp đồng tín dụng). Theo nội dung Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng cho bà Y vay số tiền 600.000.000 đồng với mục đích vay sửa nhà. Thời hạn vay vốn là 120 tháng kể từ ngày giải ngân và được ghi cụ thể trong giấy nhận nợ. Lãi suất cho vay được quy định tại từng Khế ước nhận nợ cụ thể và theo biểu lãi suất cho vay đối với từng phân khúc khách hàng tại thời điểm giải ngân. Kỳ hạn tính lãi: Tiền lãi vay sẽ được tính toán theo các Kỳ hạn tính lãi nối tiếp nhau, mỗi Kỳ hạn tính lãi có kỳ hạn 01 tháng. Phương thức tính lãi: Số tiền lãi vay được tính theo công thức: Số tiền lãi = Số dư nợ gốc tính lãi nhân với (x) Lãi suất cho vay (%/01 năm) nhân (x) với số ngày vay thực tế chia (:) cho 365 ngày trên cơ sở 365 ngày (365 ngày/ 01 năm).

Thực hiện Hợp đồng tín dụng đã ký, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Vũ Thị Y vay số tiền 600.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ ngày 08 tháng 02 năm 2018 (gọi tắt là Giấy nhận nợ) với nội dung: Số tiền nhận nợ: 600.000.000 đồng; thời hạn vay: 120 tháng, từ ngày 08 tháng 02 năm 2018 đến ngày 08 tháng 02 năm 2028; lãi suất cho vay 12 tháng đầu kể từ thời điểm giải ngân là 9,9 %/năm. Từ tháng thứ 13 trở đi, lãi suất cho vay tính theo công thức: Bằng lãi suất tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 14 tháng của sản phẩm tiết kiệm lĩnh lãi cuối kỳ đối với khách hàng cá nhân + Biên độ 3,9%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn hoặc bằng 10%/ 01 năm và được áp dụng với dư nợ lãi chậm trả, trả gốc, lãi vào ngày 15 hàng tháng, lãi đầu tiên trả vào ngày 15 tháng 02 năm 2018.

Khoản tiền vay được bà Vũ Thị Y đảm bảo bằng việc thế chấp quyền sử dụng 62m² đất và quyền sở hữu nhà ở cấp III, 03 tầng, diện tích xây dựng 60,75m², diện tích sàn 171,45m² trên thửa đất số 102A, tờ bản đồ số 47, thôn T1, xã H1, huyện A, thành phố Hải Phòng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 943318 do UBND huyện A, thành phố Hải Phòng cấp ngày 28 tháng 9 năm 2017 cho chủ sử dụng là bà Vũ Thị Y (tài sản riêng) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 049/2018/HĐTC/SBHA ngày 07 tháng 02 năm 2018 (gọi tắt là Hợp đồng thế chấp tài sản), hợp đồng thế chấp tài sản được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Giá trị tài sản thế chấp theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp tài sản là 958.000.000 đồng.

Bà Vũ Thị Y đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng từ ngày 15 tháng 3 năm 2018. Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu bà Y thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng bà Y mới chỉ trả được cho Ngân hàng số tiền nợ sau:

- Trả nợ gốc 5.000.000 đồng vào ngày 13 tháng 02 năm 2018
- Trả nợ gốc 16.160 đồng và trả nợ lãi 1.141.393 đồng (gồm, lãi trong hạn: 2.139.178 đồng, lãi quá hạn: 2.215 đồng) vào ngày 27 tháng 02 năm 2018.

Từ ngày 28 tháng 02 năm 2018 đến nay, bà Y không thanh toán cho Ngân hàng khoản nợ nào.

Tính đến hết ngày 13 tháng 11 năm 2019, bà Vũ Thị Y còn nợ Ngân hàng các khoản sau:

- Nợ gốc:	594.983.840 đồng
- Lãi trong hạn	99.852.151 đồng
- Lãi quá hạn:	22.232.472 đồng
Tổng cộng:	717.068.463 đồng

Tại đơn khởi kiện, Ngân hàng đề nghị Tòa án buộc bà Vũ Thị Y phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền tính đến hết ngày 30 tháng 7 năm 2018 là: 620.193.823 đồng (trong đó số nợ gốc phải trả là 594.983.840 đồng, nợ lãi phải trả là 25.209.983 đồng) và số tiền lãi, phí, phạt phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 31 tháng 7 năm 2018 cho đến khi bà Y thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Nếu bà Vũ Thị Y không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng 62m² đất và quyền sở hữu nhà ở cấp III, 03 tầng, diện tích xây dựng 60,75m², diện tích sàn 171,45m² trên thửa đất số 102A, tờ bản đồ số 47, thôn T1, xã H1, huyện A, thành phố Hải Phòng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 943318 do UBND huyện A, thành phố Hải Phòng cấp ngày 28 tháng 9 năm 2017 cho chủ sử dụng là bà Vũ Thị Y.

Tại phiên tòa, Ngân hàng đề nghị Tòa án buộc bà Vũ Thị Y phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền tính đến hết ngày 13 tháng 11 năm 2019 là: 717.068.463 đồng (trong đó số nợ gốc phải trả là 594.983.840 đồng, nợ lãi trong hạn là 99.852.151 đồng, lãi quá hạn là 22.232.472 đồng) và số tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 14 tháng 11 năm 2019 cho đến khi bà Y thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Nếu bà Vũ Thị Y không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng 62m² đất và quyền sở hữu nhà ở cấp III, 03 tầng, diện tích xây dựng 60,75m², diện tích sàn 171,45m² trên thửa đất số 102A, tờ bản đồ số 47, thôn T1, xã H1, huyện A, thành phố Hải Phòng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 943318 do UBND huyện A, thành phố Hải Phòng cấp ngày 28 tháng 9 năm 2017 cho chủ sử dụng là bà Vũ Thị Y.

Số tiền phát mại tài sản bảo đảm thu được sau khi trả nợ cho Ngân hàng nếu còn thừa sẽ trả lại cho bà Vũ Thị Y nếu thiếu bà Y phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. Về việc bà Y khai bà Y đã trả cho Ngân hàng số tiền 20.000.000 đồng, trong đó nợ gốc đã trả 10.000.000 đồng, nợ lãi đã trả 10.000.000 đồng là không đúng.

Đối với bị đơn là bà Vũ Thị Y: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà Y để bà Y đến Tòa án nhân

dân huyện An Dương giải quyết việc Ngân hàng khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản nhưng bà Y đều vắng mặt không có lý do và không có quan điểm.

Tại phiên tòa, bà Vũ Thị Y trình bày: Bà có ký với Ngân hàng Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản, tài sản bảo đảm theo như người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng đã trình bày là đúng. Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, bà đã trả cho Ngân hàng số tiền là 20.000.000 đồng (trong đó nợ gốc đã trả là 10.000.000 đồng, nợ lãi đã trả là 10.000.000 đồng vào khoảng các tháng 02 và 3 năm 2018. Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng khai bà mới chỉ trả cho Ngân hàng số tiền 6.157.553 đồng, trong đó nợ gốc đã trả 5.016.160 đồng vào ngày 13 tháng 02 năm 2018, nợ lãi đã trả 1.141.393 đồng vào ngày 27 tháng 02 năm 2018 là không đúng. Nay bà xác nhận còn nợ Ngân hàng số nợ gốc là 590.000.000 đồng. Bà sẽ có trách nhiệm trả dần cho Ngân hàng từ tháng 5 năm 2020. Đối với số tiền lãi hiện bà chưa tính toán được nên bà không chấp nhận yêu cầu trả số nợ lãi mà Ngân hàng đưa ra. Tại phiên tòa bà cũng không yêu cầu được nhận bản sao kê chi tiết số nợ lãi và căn cứ tính lãi suất đối với số nợ của bà mà Ngân hàng giao nộp cho Tòa án. Đối với quyền yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm của Ngân hàng, bà không chấp nhận vì Hợp đồng tín dụng quy định thời hạn vay vốn là 10 năm kể từ ngày 08 tháng 02 năm 2018 đến 08 tháng 02 năm 2028, nên Ngân hàng không thể thu hồi tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà.

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

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bị đơn đều vắng mặt không có lý do, tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay bị đơn có mặt nên về cơ bản đã chấp hành các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3, Điều 26; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các điều 317, 318, 319, 320, khoản 1 Điều 351 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào điểm g, khoản 1, Điều 179 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào khoản 14, Điều 4; các điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ vào Điều 3 Nghị định số 83/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Căn cứ vào Điều 6; khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền tính đến hết ngày 13 tháng 11 năm 2019 là 717.068.463 đồng (trong đó: Nợ gốc là 594.983.840 đồng, nợ lãi trong hạn là 99.852.151 đồng, nợ lãi quá hạn là 22.232.472 đồng).

Kể từ ngày 14 tháng 11 năm 2019 hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp bà Vũ Thị Y không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bà Vũ Thị Y đối với Ngân hàng, gồm:

Quyền sử dụng 62m² đất và quyền sở hữu nhà ở cấp III, 03 tầng, diện tích xây dựng 60,75m², diện tích sàn 171,45m² trên thửa đất số 102A, tờ bản đồ số 47, thôn T1, xã H1, huyện A, 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 CK 943318 do UBND huyện A, thành phố Hải Phòng cấp ngày 28 tháng 9 năm 2017 cho chủ sử dụng là bà Vũ Thị Y.

Số tiền phát mại tài sản bảo đảm thu được sau khi trả nợ cho Ngân hàng nếu còn thừa sẽ trả lại cho bên thế chấp bà Vũ Thị Y, nếu thiếu bà Y phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Về việc có sự nhầm lẫn đối với thông tin trong Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng phải nghiêm túc rút kinh nghiệm trong quá trình tác nghiệp không để sai sót nhầm lẫn gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản theo quy định tại khoản 3, Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn bà Vũ Thị Y có nơi cư trú tại thôn T1, xã H1, huyện A, thành phố Hải Phòng, nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

- Về nội dung:

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ giữa Ngân hàng và bà Vũ Thị Y đã được hai bên thống nhất thoả thuận. Tuy nội dung Hợp đồng tín dụng có sự sai sót một phần về thông tin đối với tài sản thế chấp, song đây là lỗi nhầm lẫn trong quá trình soạn thảo Hợp đồng tín dụng, tại phiên tòa, các đương sự đều xác nhận tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bà Vũ Thị Y đối với Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng là tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 049 ngày 07 tháng 02 năm 2019, Hợp đồng thế chấp tài

sản cũng đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật, những người ký Hợp đồng tín dụng có đủ thẩm quyền, đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung Hợp đồng tín dụng không vi phạm các điều cấm, không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Do vậy, Hợp đồng tín dụng là hợp pháp, là căn cứ pháp lý để các bên thực hiện. Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình là giải ngân cho bà Y vay số tiền là 600.000.000 đồng. Bà Y đã nhận đủ số tiền đã vay nhưng không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ đã cam kết, nên Ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án theo Điều 8 của Hợp đồng tín dụng là có căn cứ.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với khoản nợ gốc: Căn cứ lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, căn cứ các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập đã xác định số tiền nợ gốc Ngân hàng đã giải ngân cho bà Y là 600.000.000 đồng. Bà Y đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 5.016.160 đồng. Như vậy, số tiền nợ gốc bà Y còn phải thanh toán cho Ngân hàng là 594.983.840 đồng và lãi phát sinh. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc buộc bà Y phải trả khoản tiền nợ gốc 594.983.840 đồng là có cơ sở chấp nhận. Bà Y có quan điểm bà đã trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 10.000.000 đồng, song ngoài lời khai, bà Y không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về yêu cầu của nguyên đơn đối với khoản tiền lãi: Tại nội dung của Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ, thì vào ngày 15 hàng tháng, bà Vũ Thị Y phải trả nợ gốc và nợ lãi, số tiền lãi và lãi suất cho vay 12 tháng đầu kể từ thời điểm giải ngân là 9,9 %/năm. Từ tháng thứ 13 trở đi, lãi suất cho vay tính theo công thức: Bằng lãi suất tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 14 tháng của sản phẩm tiết kiệm lãi cuối kỳ đối với khách hàng cá nhân + Biên độ 3,9%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn hoặc bằng 10%/ 01 năm và được áp dụng với dư nợ lãi chậm trả. Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã điều chỉnh lãi suất cho vay theo đúng thỏa thuận của các bên, mức lãi suất được áp dụng phù hợp với quy định của pháp luật tại từng thời điểm, tuy nhiên bà Vũ Thị Y không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, nợ lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đã ký, bà Y mới chỉ trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi gồm: Trả nợ gốc 5.000.000 đồng vào ngày 13 tháng 02 năm 2018; trả nợ gốc 16.160 đồng và trả nợ lãi 1.141.393 đồng (gồm, lãi trong hạn: 2.139.178 đồng, lãi quá hạn: 2.215 đồng) vào ngày 27 tháng 02 năm 2018. Ngân hàng đã phải chuyển các khoản nợ gốc và nợ lãi sang nợ quá hạn nên bị đơn phải chịu lãi suất quá hạn kể từ ngày bị đơn không thanh toán các khoản nợ gốc, nợ lãi đúng kỳ hạn. Nên yêu cầu của Ngân hàng về việc đề nghị Tòa án buộc bà Y phải trả số tiền nợ lãi 122.084.623 đồng (trong đó, lãi trong hạn là 99.852.151 đồng, lãi quá hạn là 22.232.472 đồng) là có căn cứ. Về việc bà Y có quan điểm bà đã trả cho Ngân hàng số tiền lãi 10.000.000 đồng, song ngoài lời khai, bà Y không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận; bà Y không đồng ý trả số nợ lãi cho Ngân hàng vì bà chưa tính toán được số nợ lãi, song bà Y cũng không yêu cầu được nhận bản sao kê chi tiết số nợ lãi và căn cứ tính lãi suất đối với số nợ của bà mà Ngân hàng giao nộp cho Tòa án nên không có căn cứ chấp nhận.

[5] Tổng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn tính đến hết ngày 13 tháng 11 năm 2019 là: 717.068.463 đồng.

[6] Kể từ ngày 14 tháng 11 năm 2019, bà Y còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

[7] Về tài sản bảo đảm: Căn cứ lời khai của các đương sự, căn cứ các chứng cứ do Tòa án thu thập đã xác định: Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của bà Y vay vốn của Ngân hàng, bà Y đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản đối với Ngân hàng và bà Y như sau: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 049/2018/HĐTC/SBHA ngày 07 tháng 02 năm 2018. Theo nội dung Hợp đồng thế chấp tài sản, bà Y đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng 62m² đất và quyền sở hữu nhà ở cấp III, 03 tầng, diện tích xây dựng 60,75m², diện tích sàn 171,45m² trên thửa đất số 102A, tờ bản đồ số 47, thôn T1, xã H1, huyện A, thành phố Hải Phòng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 943318 do UBND huyện A, thành phố Hải Phòng cấp ngày 28 tháng 9 năm 2017 cho chủ sử dụng là bà Vũ Thị Y. Xét thấy: Hợp đồng thế chấp tài sản được thoả thuận, ký kết bởi những người có đủ năng lực, thẩm quyền, được chứng nhận bởi cơ quan công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

[8] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 25 tháng 9 năm 2019 cho thấy: Các tài sản là 01 nhà ở 03 tầng, mái bằng bê tông cốt thép trên diện tích đất 62m² thuộc thửa đất số 102A, tờ bản đồ số 47, thôn T1, xã H, huyện A thành phố Hải Phòng thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Vũ Thị Y theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 943318 do UBND huyện A, thành phố Hải Phòng cấp ngày 28 tháng 9 năm 2017 cho chủ sử dụng là bà Vũ Thị Y, hiện bà Y đang quản lý, sử dụng.

[9] Về xử lý tài sản bảo đảm: Tại Điều 7 của Hợp đồng thế chấp tài sản quy định: "...*Các trường hợp xử lý tài sản thế chấp: a) Khi đến thời hạn trả nợ (kể cả trường hợp phải trả nợ trước hạn) theo các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và các văn bản khác mà bên vay vốn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền xử lý một phần, hoặc toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ...*". Sau khi được Ngân hàng giải ngân cho vay theo Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ, bà Vũ Thị Y đã không thực hiện nghĩa vụ cam kết nên đã vi phạm quy định nêu trên và sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Y không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Bà Y có quan điểm không đồng ý về việc Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản của bà khi bà không trả được nợ là không có căn cứ chấp nhận.

Số tiền phát mại các tài sản bảo đảm thu được sau khi trả nợ cho Ngân hàng nếu còn thừa sẽ trả lại cho bà Vũ Thị Y, nếu thiếu bà Y phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

[10] Về việc có sự nhầm lẫn đối với thông tin trong Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng phải nghiêm túc rút kinh nghiệm trong quá trình soạn thảo, in ấn, soát

xét hợp đồng trước khi các bên tiến hành ký kết hợp đồng không để sai sót, nhằm lẫn gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án.

[11] Về án phí: Bà Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của Ngân hàng được Toà án chấp nhận. Trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[12] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo Bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3, Điều 26; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ vào các điều 317, 318, 319, 320, khoản 1 Điều 351 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào điểm g, khoản 1, Điều 179 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ vào khoản 14, Điều 4; các điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng;
- Căn cứ vào Điều 3 Nghị định số 83/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;
- Căn cứ vào Điều 6; khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đối với bà Vũ Thị Y.

Buộc bà Vũ Thị Y phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền tính đến hết ngày 13 tháng 11 năm 2019 là 717.068.463 đồng (trong đó: Nợ gốc là 594.983.840 đồng, nợ lãi trong hạn là 99.852.151 đồng, nợ lãi quá hạn là 22.232.472 đồng).

Kể từ ngày 14 tháng 11 năm 2019 hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp bà Vũ Thị Y không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bà Vũ Thị Y đối với Ngân hàng, gồm: Quyền sử dụng 62 m² đất và quyền sở hữu nhà ở cấp III, 03 tầng, diện tích xây dựng 60,75m², diện tích sàn 171,45m² trên thửa đất số 102A, tờ bản đồ số 47, thôn T1, xã H1, huyện A, 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 CK 943318 do UBND huyện A, thành phố Hải Phòng cấp ngày 28 tháng 9 năm 2017 cho chủ sử dụng là bà Vũ Thị Y.

Số tiền phát mại tài sản bảo đảm thu được sau khi trả nợ cho Ngân hàng nếu còn thừa sẽ trả lại cho bên thế chấp bà Vũ Thị Y, nếu thiếu bà Y phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

2. Về án phí và yêu cầu thi hành án:

Bà Vũ Thị Y phải chịu 35.853.423 đồng án phí dân sự sơ thẩm để sung quỹ Nhà nước. Trả lại cho Ngân hàng 14.403.877 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 4293 ngày 13 tháng 6 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Dương.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND TP. Hải Phòng;
- VKSND huyện An Dương;
- Chi cục Thi hành án dân sự An Dương;
- Đương sự;
- Lưu: HCTP, hồ sơ vụ án.

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

Trương Minh Huế

