

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỦY NGUYÊN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 52/2024/DS-ST
Ngày 18-9-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỦY NGUYÊN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Nam Ninh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phạm Công Hạ

Bà Nguyễn Thị Lương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đào Thị Linh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:** Ông Bùi Mạnh Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 60/2024/TLST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2024 và **Quyết định hoãn phiên tòa số 92/2024/QĐST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:**

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng thương mại cổ phần V (tên viết tắt VIETBK); Địa chỉ trụ sở: Đường T, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Tuấn A - Chức vụ: Tổng Giám đốc VIETBK.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân C, chức vụ: Chuyên viên Xử lý nợ - Phòng Quản lý nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thương Tín; Địa chỉ trụ sở: Số 47 Trần Hưng Đạo, Phường 3 thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 18/2023/UQ-VB ngày 09/10/2023 và Giấy ủy quyền số 117/2023/GUQ-PL&TT ngày 12/9/2024). Có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Lê Quang B, sinh năm 1976 và bà Đào Thị Thu N, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: Thôn 4, xã T, huyện T1, thành Phố Hải Phòng; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 09/10/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn (VIETBK) trình bày:

Ngày 22/4/2021 ông Lê Quang B và bà Đào Thị Thu N (bên vay) và Ngân hàng TMCP V(bên cho vay) đã ký kết một số hợp đồng tín dụng như sau:

Hợp đồng tín dụng từng lần số HPH.CN.02.090421 ngày 22/04/2021 nội dung cơ bản sau: Ngân hàng TMCP V- Chi nhánh Hải Phòng đồng ý cho ông B và bà N vay số tiền là 1.700.000.000 đồng; Thời hạn cho vay 240 tháng; Mục đích vay: Thanh toán tiền mua bất động sản; Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 8%/năm, từ tháng thứ 13 kể từ ngày giải ngân, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở trung dài hạn + biên độ 4,25%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn. Lãi chậm trả bằng 10%/năm và được áp dụng đối với dư nợ lãi chậm trả. Ngân hàng đã giải ngân cho ông Lê Quang B và bà Đào Thị Thu N số tiền 1.700.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số HPH.CN.02.090421/GNN_01 ngày 22/4/2024. Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền trên vào tài khoản của ông Lê Quang B mở tại Ngân hàng VIETBK.

Hợp đồng tín dụng từng lần số HPH.CN.04.230921 ngày 24/9/2021 nội dung cơ bản sau: Ngân hàng TMCP V- Chi nhánh Hải Phòng đồng ý cho ông B và bà N vay số tiền là 590.000.000 đồng; Thời hạn cho vay 120; Mục đích vay: Sửa chữa nhà không làm thay đổi kết cấu; Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 9,1%/năm, từ tháng thứ 13 kể từ ngày giải ngân, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở trung dài hạn + biên độ 4,25%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn. Lãi chậm trả bằng 10%/năm và được áp dụng đối với dư nợ lãi chậm trả. Ngân hàng đã giải ngân cho ông Lê Quang B và bà Đào Thị Thu N số tiền 590.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số HPH.CN.04.230921/GNN_01 ngày 24/9/2021. Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền trên vào tài khoản của ông Lê Quang B mở tại Ngân hàng VIETBK.

Hợp đồng tín dụng từng lần số HPH.CN.07.110522 ngày 23/6/2022 nội dung cơ bản sau: Ngân hàng TMCP V- Chi nhánh Hải Phòng đồng ý cho ông B và bà N vay số tiền là 600.000.000 đồng; Thời hạn cho vay 240 tháng; Mục đích vay: Thanh toán tiền vay/mượn của bên thứ 3 để mua bất động sản; Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 11%/năm, từ tháng thứ 13 kể từ ngày giải ngân, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở trung dài hạn + biên độ 4%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn. Lãi chậm trả bằng 10%/năm và được áp dụng đối với dư nợ lãi chậm trả. Ngân hàng đã giải ngân cho ông Lê Quang B và bà Đào Thị Thu N số tiền 600.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số

HPH.CN.07.110522/GNN_01 ngày 24/6/2022. Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền trên vào tài khoản của ông Lê Quang B mở tại Ngân hàng VIETBK.

Tài sản thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay là: Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất Lô 24, tờ bản đồ số 04, diện tích 100m² tại địa chỉ: Thôn 7, xã Thủy Sơn, huyện Thủy Nguyên, 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 DI 974075, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 04000 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hải Phòng cấp ngày 12/12/2022 cho người sử dụng là ông Lê Quang B và bà Đào Thị Thu N. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HPH.HĐTC.01.090421 ngày 22/4/2021, số công chứng 6900/HĐTC/2021, Quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Đất Cảng, thành phố Hải Phòng và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là Văn Phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Thủy Nguyên theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 18/9/2024 ông Lê Quang B và bà Đào Thị Thu N đã trả được cho VIETBK tổng số tiền là 506.779.865 đồng (Trong đó: Trả nợ gốc là 201.490.132 đồng, trả nợ lãi là 304.948.630 đồng, phạt chậm trả lãi là 341.103 đồng). Trong đó đã trả theo Hợp đồng tín dụng từng lần số: HPH.CN.02.090421 tổng số tiền là 356.763.783 đồng, (trong đó nợ gốc là 127.530.040 đồng, nợ lãi là 229.007.966 đồng, phạt chậm trả lãi là 255.777 đồng; Hợp đồng tín dụng từng lần số: HPH.CN.04.230921 tổng số tiền là 118.734.269 đồng, (trong đó nợ gốc là 63.960.049 đồng, nợ lãi là 54.727.247 đồng, phạt chậm trả lãi là 46.937 đồng; Hợp đồng tín dụng từng lần số HPH.CN.07.110522 tổng số tiền là 31.251.813 đồng, (trong đó nợ gốc là 10.000.043 đồng, nợ lãi là 21.213.417 đồng, phạt chậm trả lãi là 38.353 đồng).

Bên vay đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và để phát sinh nợ quá hạn đối với Hợp đồng tín dụng từng lần số: HPH.CN.02.090421 từ ngày 20/05/2021; Hợp đồng tín dụng từng lần số: HPH.CN.04.230921 từ ngày 20/10/2021; Hợp đồng tín dụng từng lần số: HPH.CN.07.110522 ngày 20/07/2022.

Tính đến ngày 18/9/2024 ông Lê Quang B và bà Đào Thị Thu N còn nợ VIETBK tổng số tiền là 3.571.834.979 đồng (trong đó, nợ gốc là: 2.688.509.868 đồng, nợ lãi trong hạn là: 748.078.028 đồng và lãi quá hạn là 66.256.311 đồng, phạt chậm trả lãi là 68.990.772 đồng. Trong đó theo Hợp đồng tín dụng từng lần số: HPH.CN.02.090421 tổng số tiền là 2.096.859.217 đồng, (trong đó nợ gốc là 1.572.469.960 đồng, nợ lãi trong hạn là 449.478.051 đồng và lãi quá hạn là 32.921.242 đồng, phạt chậm trả lãi 41.989.964 đồng); Hợp đồng tín dụng từng lần số: HPH.CN.04.230921 tổng số tiền là 712.537.257 đồng, (trong đó nợ gốc là 526.039.951 đồng, nợ lãi trong hạn là 150.038.201 đồng và lãi quá hạn là 22.544.539 đồng, phạt chậm trả lãi 13.914.566 đồng); Hợp đồng tín dụng từng lần số: HPH.CN.07.110522 tổng số tiền là 762.438.505 đồng, (trong đó nợ gốc là

589.999.957 đồng, **nợ lãi trong hạn là 148.561.776 đồng và lãi quá hạn là 10.790.530 đồng**, phạt chậm trả lãi 13.086.242 đồng).

Kể từ thời điểm khoản vay phát sinh nợ quá hạn, VIETBK đã nhiều lần đơn đốc, yêu cầu ông Lê Quang B và bà Đào Thị Thu N trả nợ cho VIETBK nhưng ông B, bà N vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Trên cơ sở những nội dung đã trình bày như trên, VIETBK đề nghị Tòa án xem xét giải quyết những nội dung như sau:

1. Buộc ông Lê Quang B và bà Đào Thị Thu N phải trả cho VIETBK tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 18/9/2024 là 3.571.834.979 đồng (**trong đó, nợ gốc là: 2.688.509.868 đồng, nợ lãi trong hạn là: 748.078.028 đồng và lãi quá hạn là 66.256.311 đồng**, phạt chậm trả lãi là 68.990.772 đồng). Trong đó theo Hợp đồng tín dụng từng lần số: HPH.CN.02.090421 tổng số tiền là 2.096.859.217 đồng, (trong đó nợ gốc là 1.572.469.960 đồng, **nợ lãi trong hạn là 449.478.051 đồng và lãi quá hạn là 32.921.242 đồng**, phạt chậm trả lãi 41.989.964 đồng); Hợp đồng tín dụng từng lần số: HPH.CN.04.230921 tổng số tiền là 712.537.257 đồng, (trong đó nợ gốc là 526.039.951 đồng, **nợ lãi trong hạn là 150.038.201 đồng và lãi quá hạn là 22.544.539 đồng**, phạt chậm trả lãi 13.914.566 đồng); Hợp đồng tín dụng từng lần số: HPH.CN.07.110522 tổng số tiền là 762.438.505 đồng, (trong đó nợ gốc là 589.999.957 đồng, **nợ lãi trong hạn là 148.561.776 đồng và lãi quá hạn là 10.790.530 đồng**, phạt chậm trả lãi 13.086.242 đồng) và tiền lãi, phí phát sinh theo lãi suất trong hạn, kể từ ngày 19/9/2024 cho đến khi thanh toán hết nợ cho VIETBK theo mức lãi suất nợ quá hạn quy định tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ mà các bên đã ký kết.

2. Trường hợp ông Lê Quang B và bà Đào Thị Thu N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ thì VIETBK được **quyền yêu cầu** Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên phát mãi tài sản thế chấp sau đây để xử lý thu hồi toàn bộ nợ cho VIETBK: Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất Lô 24, tờ bản đồ số 04, diện tích 100m² tại địa chỉ: Thôn 7, xã Thủy Sơn, huyện Thủy Nguyên, 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 DI 974075, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 04000 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hải Phòng cấp ngày 12/12/2022 cho người sử dụng là ông Lê Quang B và bà Đào Thị Thu N. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HPH.HĐTC.01.090421 **ngày 22/4/2021**, số công chứng 6900/HĐTC/2021, Quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Đất Cảng, thành phố Hải Phòng và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là Văn Phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Thủy Nguyên theo đúng quy định của pháp luật.

3. Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm nếu không đủ để trả hết nợ thì ông Lê Quang B và bà Đào Thị Thu N phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết nợ cho VIETBK.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn thống nhất trình bày: Ông B và bà N thừa nhận có việc ký kết các Hợp đồng tín dụng từng lần và Hợp đồng thế chấp tài sản với VIETBK để vay vốn của VIETBK. Tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất Lô 24, tờ bản đồ số 04, diện tích 100m² tại địa chỉ: Thôn 7, xã Thủy Sơn, huyện Thủy Nguyên, 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 DI 974075, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 04000 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hải Phòng cấp ngày 12/12/2022 cho người sử dụng là ông Lê Quang B và bà Đào Thị Thu N. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HPH.HĐTC.01.090421 ngày 22/4/2021, số công chứng 6900/HĐTC/2021, Quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Đất Cảng, thành phố Hải Phòng và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là Văn Phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Thủy Nguyên theo đúng quy định của pháp luật. Đến nay do kinh tế gặp khó khăn nên ông bà không trả được nợ cho VIETBK nên ông B và bà N đồng ý để Ngân hàng phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để trả nợ cho VIETBK.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và về việc giải quyết vụ án như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án; nguyên đơn chấp hành đúng các quy định của pháp luật; bị đơn chưa chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các quy định pháp luật, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn, phạt chậm trả lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm, kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. 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. Nếu bị đơn không trả được nợ thì nguyên đơn được quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi nợ cho nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng tín dụng, bị đơn hiện cư trú tại xã Thủy Sơn, huyện Thủy Nguyên nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả nợ gốc, nợ lãi: Căn cứ các Hợp đồng tín dụng từng lần số: HPH.CN.02.090421; Hợp đồng tín dụng từng lần số: HPH.CN.04.230921; Hợp đồng tín dụng từng lần số: HPH.CN.07.110522 và các khế ước nhận nợ đã ký kết giữa bên cho vay là Ngân hàng TMCP V và bên vay là ông Lê Quang B và bà Đào Thị Thu N; căn cứ lời khai của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa cùng các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xác định: Ông Lê Quang B và bà Đào Thị Thu N có ký kết các Hợp đồng tín dụng từng lần số: HPH.CN.02.090421; Hợp đồng tín dụng từng lần số: HPH.CN.04.230921; Hợp đồng tín dụng từng lần số: HPH.CN.07.110522 và các khế ước nhận nợ, việc ký kết hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, được ký kết bởi người có thẩm quyền, được công chứng theo đúng quy định của pháp luật nên hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đều phát sinh hiệu lực. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay nêu trên, các khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn. Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả tổng số tiền còn nợ theo các Hợp đồng tín dụng từng lần số: HPH.CN.02.090421; Hợp đồng tín dụng từng lần số: HPH.CN.04.230921; Hợp đồng tín dụng từng lần số: HPH.CN.07.110522 tạm tính đến ngày 18/9/2024 là 3.571.834.979 đồng (trong đó, nợ gốc là: 2.688.509.868 đồng, nợ lãi trong hạn là: 748.078.028 đồng và lãi quá hạn là 66.256.311 đồng, phạt chậm trả lãi là 68.990.772 đồng). Trong đó theo Hợp đồng tín dụng từng lần số: HPH.CN.02.090421 tổng số tiền là 2.096.859.217 đồng, (trong đó nợ gốc là 1.572.469.960 đồng, nợ lãi trong hạn là 449.478.051 đồng và lãi quá hạn là 32.921.242 đồng, phạt chậm trả lãi 41.989.964 đồng); Hợp đồng tín dụng từng lần số: HPH.CN.04.230921 tổng số tiền là 712.537.257 đồng, (trong đó nợ gốc là 526.039.951 đồng, nợ lãi trong hạn là 150.038.201 đồng và lãi quá hạn là 22.544.539 đồng, phạt chậm trả lãi 13.914.566 đồng); Hợp đồng tín dụng từng lần số: HPH.CN.07.110522 tổng số tiền là 762.438.505 đồng, (trong đó nợ gốc là 589.999.957 đồng, nợ lãi trong hạn là 148.561.776 đồng và lãi quá hạn là 10.790.530 đồng, phạt chậm trả lãi 13.086.242 đồng) và tiền lãi, phí phát sinh theo lãi suất trong hạn, kể từ ngày 19/9/2024 cho đến khi thanh toán hết nợ cho VIETBK theo mức lãi suất nợ quá hạn quy định tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ mà các bên đã ký kết.

Bị đơn thừa nhận tổng số dư nợ gốc, nợ lãi và ngày bắt đầu phát sinh nợ quá hạn như người đại diện của nguyên đơn trình bày, bị đơn không có ý kiến gì đối

với phương thức tính lãi của nguyên đơn; bị đơn đề nghị được trả nợ dần. Vì vậy, có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn toàn bộ khoản nợ gốc, nợ lãi tính đến ngày 18/9/2024 là 3.571.834.979 đồng (trong đó, nợ gốc là: 2.688.509.868 đồng, nợ lãi trong hạn là: 748.078.028 đồng và lãi quá hạn là 66.253.311 đồng, phạt chậm trả lãi là 68.990.772 đồng. Trong đó theo Hợp đồng tín dụng từng lần số: HPH.CN.02.090421 tổng số tiền là 2.096.859.217 đồng, (trong đó nợ gốc là 1.572.469.960 đồng, nợ lãi trong hạn là 449.478.051 đồng và lãi quá hạn là 32.921.242 đồng, phạt chậm trả lãi 41.989.964 đồng); Hợp đồng tín dụng từng lần số: HPH.CN.04.230921 tổng số tiền là 712.537.257 đồng, (trong đó nợ gốc là 526.039.951 đồng, nợ lãi trong hạn là 150.038.201 đồng và lãi quá hạn là 22.544.539 đồng, phạt chậm trả lãi 13.914.566 đồng); Hợp đồng tín dụng từng lần số: HPH.CN.07.110522 tổng số tiền là 762.438.505 đồng, (trong đó nợ gốc là 589.999.957 đồng, nợ lãi trong hạn là 148.561.776 đồng và lãi quá hạn là 10.790.530 đồng, phạt chậm trả lãi 13.086.242 đồng) và tiền lãi, phí phát sinh theo lãi suất trong hạn, kể từ ngày 19/9/2024 cho đến khi thanh toán hết nợ cho VIETBK theo mức lãi suất nợ quá hạn quy định tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ mà các bên đã ký kết.

[3]. Về yêu cầu của nguyên đơn đề nghị phát mại tài sản bảo đảm nếu bị đơn không trả được nợ:

Tài sản bảo đảm cho khoản vay của bị đơn là: Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất Lô 24, tờ bản đồ số 04, diện tích 100m² tại địa chỉ: Thôn 7, xã Thủy Sơn, huyện Thủy Nguyên, 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 DI 974075, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 04000 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hải Phòng cấp ngày 12/12/2022 cho người sử dụng là ông Lê Quang B và bà Đào Thị Thu N. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HPH.HĐTC.01.090421 ngày 22/4/2021, số công chứng 6900/HĐTC/2021, Quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Đất Cảng, thành phố Hải Phòng và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là Văn Phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Thủy Nguyên theo đúng quy định của pháp luật. Đến nay ông B và bà N không trả được nợ cho VIETBK nên ông bà đồng ý để Ngân hàng phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để trả nợ cho VIETBK.

Các bên ký kết hợp đồng thế chấp trên tinh thần tự nguyện, được ký kết bởi người có thẩm quyền và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản đều được ký kết bởi người có thẩm quyền, trên tinh thần tự nguyện, nội dung và hình thức đều đảm bảo đúng pháp luật phù hợp với quy định tại các điều 117, 119, 298, 299, 463, 466, 500 và 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Vì vậy, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản đều phát sinh hiệu lực. Trường hợp bị đơn không trả

được nợ, nguyên đơn được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên và phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm sau khi trả nợ còn dư sẽ được trả lại cho bị đơn. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ trả nợ thì bị đơn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ là phù hợp với quy định của pháp luật.

Tài sản bảo đảm đã được xem xét, thẩm định tại chỗ. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ cho thấy: Tài sản thế chấp không có tranh chấp; tài sản không có thay đổi gì so với khi thế chấp cho VIETBK. Về hiện trạng sử dụng: 01 Căn nhà 04 tầng, xây hết diện tích đất 10m². Hiện ngôi nhà trên được sử dụng làm nhà nghỉ B Mai. **Tất cả các tài sản trên đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp.**

[4]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên theo quy định tại Điều 147 của BLTTDS và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy B 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, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[5]. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 91, 92, 96, 97, 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 119, 298, 299, 463, 466, 500 và 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 91, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy B 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP V(tên viết tắt là VIETBK):

1.1. Buộc ông Lê Quang B và bà Đào Thị Thu N phải trả cho VIETBK số tiền còn nợ tính đến ngày 18/9/2024 là 3.571.834.979 đồng (trong đó, nợ gốc là: 2.688.509.868 đồng, nợ lãi trong hạn là: 748.078.028 đồng và lãi quá hạn là 66.256.311 đồng, phạt chậm trả lãi là 68.990.772 đồng. Trong đó theo Hợp đồng tín dụng từng lần số: HPH.CN.02.090421 tổng số tiền là 2.096.859.217 đồng, (trong đó nợ gốc là 1.572.469.960 đồng, nợ lãi trong hạn là 449.478.051 đồng và lãi quá hạn là 32.921.242 đồng, phạt chậm trả lãi 41.989.964 đồng); Hợp đồng tín dụng từng lần số: HPH.CN.04.230921 tổng số tiền là 712.537.257 đồng, (trong đó nợ gốc là 526.039.951 đồng, nợ lãi trong hạn là 150.038.201 đồng và lãi quá hạn là 22.544.539 đồng, phạt chậm trả lãi 13.914.566 đồng); Hợp đồng tín dụng từng lần số: HPH.CN.07.110522 tổng số tiền là 762.438.505 đồng, (trong đó nợ gốc là

589.999.957đồng, **nợ lãi trong hạn là 148.561.776 đồng và lãi quá hạn là 10.790.530 đồng**, phạt chậm trả lãi 13.086.242 đồng) và tiền lãi, phí phát sinh **sinh kể từ ngày 19/9/2024**.

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong ông Lê Quang B và bà Đào Thị Thu N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. 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.

1.3. Trường hợp ông Lê Quang B và bà Đào Thị Thu N không trả được nợ cho VIETBK thì VIETBK được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên và phát mại tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ: Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất Lô 24, tờ bản đồ số 04, diện tích 100m² tại địa chỉ: Thôn 7, xã Thủy Sơn, huyện Thủy Nguyên, 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 DI 974075, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 04000 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hải Phòng cấp ngày 12/12/2022 cho người sử dụng là ông Lê Quang B và bà Đào Thị Thu N. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HPH.HĐTC.01.090421 **ngày 22/4/2021**, số công chứng 6900/HĐTC/2021, Quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Đất Cảng, thành phố Hải Phòng

1.4. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm sau khi trả hết nợ cho VIETBK mà còn dư thì được trả lại phần dư cho ông Lê Quang B và bà Đào Thị Thu N. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm mà không đủ trả hết khoản nợ thì ông Lê Quang B và bà Đào Thị Thu N phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho VIETBK cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ.

2. Về án phí: Ông Lê Quang B và bà Đào Thị Thu N phải nộp số tiền **103.437.000 đồng (Đã làm tròn số) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại VIETBK số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 45.650.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009898 ngày 09/5/2024** của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án và người phải thi hành án 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 của Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Nam Ninh

Nơi nhận:

- TAND TP Hải phòng;
- VKSND huyện Thủy nguyên;
- Chi cục THADS huyện Thủy nguyên;
- Đương sự;
- Lưu:VT; hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Nam Ninh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Nam Ninh

Nơi nhận:

- TAND TP Hải phòng;
- VKSND huyện Thủy nguyên;
- Chi cục THADS huyện Thủy nguyên;
- Đương sự;
- Lưu:VT; hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Nam Ninh