

**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: 14/2021/DS-ST
Ngày 21-7-2021
V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng,
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 toà: Bà Nguyễn Thị Thu Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Bùi Thị Nhàn

Ông Đỗ Văn Thư

- Thư ký phiên toà: Ông Ngô Trí T - Thư ký Toà 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 toà: Bà Phạm Thị Mai Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 60/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2020 về việc: " Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2021/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 4 năm 2021 và Thông báo thay đổi lịch xét xử số 24/2021/TB-TA ngày 24 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP P

Địa chỉ trụ sở: Số 44&45 L, phường B, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Văn L, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 41/167 T, phường V, Quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng - Giám đốc quan hệ khách hàng và bà Nguyễn Thị Minh T, sinh năm 1989; địa chỉ: 23/37 A, phường Đ, Quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng - Cán bộ Ngân hàng (theo Giấy ủy quyền số 153/2021/UQ-OCB ngày 15/3/2021)

- Bị đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1961, bà Đoàn Thị B, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Thôn T, xã An Đ, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1961, bà Đoàn Thị B, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Thôn T, xã A, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

Các bên đương sự ông Lưỡng, bà Thu có mặt, ông T, bà B vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP P (gọi tắt là Ngân hàng) và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 31/12/2019, Ngân hàng TMCP P (gọi tắt là Ngân hàng) và ông Phạm Văn T, bà Đoàn Thị B ký Hợp đồng tín dụng (cho vay tín dụng) số 0799/2019/HĐTD-OCB-CN, nội dung Ngân hàng đồng ý giải ngân cho ông T, bà B vay số tiền 3.500.000.000đồng; mục đích vay: Vay tiêu dùng, phương thức vay: Cho vay từng lần, thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày rút vốn lần đầu, lãi suất tại thời điểm giải ngân 11.5%/ năm, lãi suất thay đổi từng thời kỳ, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Trường hợp bên vay không trả lãi đúng hạn thì phải chịu phạt chậm trả lãi đối với số tiền lãi chậm trả bằng số tiền lãi chậm trả x với số ngày chậm trả lãi x với lãi suất chậm trả (% trên năm) chia cho 365 ngày, lãi suất chậm trả là 10%/ năm hoặc theo mức lãi suất khác do OCB xác định nhưng không vượt quá mức lãi suất tối đa pháp luật quy định. Trả nợ gốc và lãi theo định kỳ ngày 05 hàng tháng, kỳ trả gốc đầu tiên vào ngày 05/02/2020; kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 05/2/2020. Tài sản bảo đảm cho khoản vay theo hợp đồng thế chấp Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0799/2019/BĐ ngày 31/12/2019 và văn bản cam kết là: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 24, tại địa chỉ: thôn Trang Quan, xã An Đồng, huyện An Dương, 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 CQ595957, số vào sổ cấp GCN:CH00177 do UBND huyện An Dương, thành phố Hải Phòng cấp ngày 18/3/2019 đứng tên ông Phạm Văn T và bà Đoàn Thị B. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng Gia Phúc, thành phố Hải Phòng, số công chứng 7894/2019, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 31/12/2019 tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện An Dương theo đúng quy định của pháp luật. Tổng giá trị tài sản bảo đảm tại thời điểm thế chấp: 4.385.000.000đồng.

Sau khi ký Hợp đồng Ngân hàng đã giải ngân cho ông T bà B số tiền 3.500.000.000đồng theo khế ước nhận nợ số: 0799/2019/KUNN-OCB-CN ngày 03/01/2020. Ngày 28/4/2020, hai bên ký hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng số 0799.01/ SĐBS- HĐTD sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 0799/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 31/12/2019 kỳ trả nợ gốc tháng 4/2020 đến tháng 6/2020 và kỳ trả nợ lãi tháng 4/2020 đến tháng 6 năm 2020 được chuyển vào kỳ trả nợ tương ứng từ tháng 7/2020 đến tháng 9/2020.

Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng ông Phạm Văn T và bà Đoàn Thị B tính đến hết ngày 21/7/2021 đã thanh toán được cho Ngân hàng số tiền gốc 145.750.001đồng lãi đã trả 290.247.876đồng. Tính từ ngày 05/9/2020 ông T, bà B vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong Hợp đồng tín dụng số

0799/2019/HĐTD-CN ngày 31/12/2019 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Phạm Văn T, bà Đoàn Thị B

Tính đến hết ngày 21/7/2021; ông T bà B còn nợ Ngân hàng số tiền: Nợ gốc là 3.354.249.999đồng; nợ lãi trên số nợ gốc trong hạn là 340.156.556đồng đồng; nợ lãi trên số nợ gốc quá hạn: 34.947.474đồng. Tổng cộng là 3.729.354.029đồng. Do vậy, Ngân hàng đề nghị Tòa án buộc ông T bà B phải có trách nhiệm trả toàn bộ số tiền gốc và lãi trên cho Ngân hàng. Ông T, bà B phải tiếp tục thanh toán khoản lãi phát sinh trên số nợ gốc còn nợ lại theo Hợp đồng tín dụng, kế ước nhận nợ các bên đã ký cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

Về xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ: Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp hiện trạng ông T, bà B đang quản lý sử dụng diện tích đất 341,5m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 24 tại địa chỉ: Thôn T, xã A, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ595957, số vào sổ cấp GCN:CH00177 do UBND huyện An Dương, thành phố Hải Phòng cấp ngày 18/3/2019 đứng tên ông Phạm Văn T và bà Đoàn Thị B diện tích đất chỉ có 336m². Theo cung cấp của UBND xã An Đồng, huyện An Dương phần diện tích đất tăng thêm 5,5m² là do sai số trong quá trình đo đạc khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, trường hợp ông T bà B vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo hiện trạng tài sản thế chấp ông T, bà B đang thực tế quản lý sử dụng theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tài sản của Tòa án Ngân hàng đã nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Số tiền thu được từ việc phát mại, xử lý tài sản bảo đảm sau khi phát mại thu hồi nợ không đủ thanh toán hết nghĩa vụ nợ của ông T, bà B tại Ngân hàng thì ông T, bà B tiếp tục thanh toán hết toàn bộ khoản nợ vay cho Ngân hàng. Trường hợp sau khi phát mại thu hồi nợ số tiền còn thừa Ngân hàng sẽ trả lại cho bên thế chấp. Ngân hàng không đồng ý cho ông T, bà B thêm thời gian thu xếp trả nợ.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T, bà Đoàn Thị B trình bày:

Việc ký Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp ông T bà B xác nhận lời trình bày của Ngân hàng về thời gian, nội dung các hợp đồng, số tiền gốc và lãi đã trả và số tiền gốc và lãi còn nợ lại là chính xác. Việc ông, bà ký các hợp đồng trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng bà đã trả cho Ngân hàng được khoản tiền gốc lãi như Ngân hàng đã trình bày. Quá trình thực hiện hợp đồng do làm ăn khó khăn nên ông, bà đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng yêu cầu ông, bà phải trả số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0799/2019/HĐTD-OCB-CN hai bên đã ký ông bà sẽ có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền mà Ngân hàng đã yêu cầu. Hiện tại do điều kiện khó khăn ông, bà đề nghị Ngân hàng cho thêm thời gian để ông bà thu xếp trả nợ cho Ngân hàng.

Về yêu cầu phát mại tài sản của Ngân hàng: Để bảo đảm khoản vay ông, bà đã thế chấp cho Ngân hàng tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 24, diện tích 336m² tại địa chỉ: Thôn Trang Quan, xã An Đồng, huyện An Dương, 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 CQ595957, số vào sổ cấp GCN: CH00177 do UBND huyện An Dương, thành phố Hải Phòng cấp ngày 18/3/2019 đứng tên ông Phạm Văn T và bà Đoàn Thị B. Tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0799/2019/BĐ ngày 31/12/2019 được Văn phòng công chứng Gia Phúc, thành phố Hải Phòng chứng thực số công chứng 7894/2019. Quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 31/12/2019 tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện An Dương theo quy định. Kể từ khi thế chấp đến nay ông, bà vẫn là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng và tài sản thế chấp vẫn giữ nguyên hiện trạng không có thay đổi bổ sung gì vào tài sản thế chấp. Ngoài Ngân hàng ông, bà không thực hiện thủ tục pháp lý nào khác liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền tài sản nêu trên.

Theo kết quả xem xét thẩm định của Tòa án diện tích đất ông bà đang sử dụng có diện tích 341,5m² tăng thêm so với diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông bà được cấp 5,5m². Diện tích đất này là do sai số trong quá trình đo đạc ông bà không có ý kiến gì. Trường hợp ông, bà vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng ở trên thì ông bà đồng ý với yêu cầu phát mại của Ngân hàng ông bà sẽ có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích đất 341,5m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo kết quả xem xét thẩm định của Tòa án để Ngân hàng xử lý thu hồi nợ. Nếu trị giá tài sản thế chấp sau khi phát mại lớn hơn số tiền ông bà phải trả thì đề nghị Ngân hàng trả lại cho ông, bà số tiền còn thừa, trường hợp trị giá tài sản nhỏ hơn số tiền ông, bà phải trả cho Ngân hàng thì ông, bà sẽ có trách nhiệm thanh toán số tiền còn thiếu cho Ngân hàng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã vi phạm các điều 70, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 317, 318, 319, 320, khoản 1 Điều 351 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 14 Điều 4, các điều 90, 91, 95, 98 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 10 năm 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, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Phạm Văn T, bà Đoàn Thị B thanh toán khoản nợ gốc 3.354.249.999đồng và số tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký tính đến hết ngày xét xử sơ thẩm. Ông Phạm Văn T, bà Đoàn Thị B còn phải tiếp tục thanh toán khoản nợ lãi trên số nợ gốc theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký cho đến khi thanh toán xong

khoản nợ. Trong trường hợp ông T, bà B không thực hiện việc thanh toán khoản vay thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự huyện An Dương, thành phố Hải Phòng phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Nếu trị giá tài sản bảo đảm sau khi phát mại lớn hơn số tiền ông T, bà B phải trả thì số tiền dư sẽ được trả lại cho ông T, bà B nếu thiếu ông T bà B phải tiếp tục thanh toán cho đến khi trả hết khoản vay.

Về án phí ông Phạm Văn T, bà Đoàn Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật, trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Về việc xác định lại tư cách đương sự: Tại Thông báo thụ lý số 60/TB-TA ngày 03 tháng 11 năm 2020 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2021/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 4 năm 2021 Tòa án xác định bị đơn là ông Phạm Văn T, bà Đoàn Thị B. Để đảm bảo việc giải quyết vụ án theo quy định, Tòa án xác định ông Phạm Văn T, bà Đoàn Thị B là bị đơn và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án dân sự: “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp”, Ngân hàng khởi kiện ông Phạm Văn T, bà Đoàn Thị B có nơi cư trú tại thôn Trang Quan, xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

[3] Về việc vắng mặt của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng thông báo, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa cho ông Phạm Văn T, bà Đoàn Thị B tại phiên tòa lần hai ông T, bà B vắng mặt không có lý do nên căn cứ khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Phạm Văn T, bà Đoàn Thị B.

- Về nội dung:

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hợp đồng tín dụng (cho vay tín dụng) số 0799/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 31/12/2019 đã ký giữa Ngân hàng và ông Phạm Văn T, bà Đoàn Thị B được hai bên thống nhất thỏa thuận, ký kết bởi những người có đủ thẩm quyền, hình thức, nội dung hợp đồng không vi phạm các điều cấm, không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Do vậy, hợp đồng là hợp pháp, là căn cứ pháp lý để các bên thực hiện.

[5] Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình giải ngân cho ông T, bà B vay số tiền 3.500.000.000đồng theo khế ước nhận nợ số: 0799/2019/KUNN-OCB-CN ngày 03/01/2020. Ông T, bà B xác nhận đã nhận đủ số tiền vay nhưng không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ đã cam kết trong Hợp đồng tín dụng, kế ước nhận nợ, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín

dụng hai bên đã ký. Do ông T, bà B vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký nên Ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án là có căn cứ.

- Xét yêu cầu của nguyên đơn đối với khoản nợ gốc và lãi:

[6] Về khoản nợ gốc: Căn cứ lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn và các tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp xác định số tiền nợ gốc Ngân hàng đã giải ngân cho ông Phạm Văn T, bà Đoàn Thị B là 3.500.000.000đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng ông T, bà B mới thanh toán được cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 145.750.001đồng. Như vậy, số tiền nợ gốc ông T, bà B còn phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng là 3.354.249.999đồng. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc buộc ông Phạm Văn T, bà Đoàn Thị B phải trả khoản tiền nợ gốc nêu trên là có căn cứ chấp nhận.

[7] Về khoản tiền lãi: Tại các điều 5, 7 của Hợp đồng tín dụng và kế ước nhận nợ, Hợp đồng sửa đổi bổ sung các bên đã thỏa thuận trong 3 tháng đầu lãi suất vay là 11,5/năm, từ tháng thứ 4 lãi suất được điều chỉnh 06 tháng 01 lần, kỳ điều chỉnh đầu tiên vào, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 05/02/2020. Kỳ hạn trả lãi ngày 05/7/2020 bao gồm số tiền lãi phải trả kỳ 05/4/2020 và số tiền lãi phải trả kỳ 05/7/2020; Kỳ hạn trả lãi ngày 05/8/2020 bao gồm số tiền lãi phải trả kỳ 05/5/2020 và số tiền lãi phải trả kỳ 05/8/2020. Căn cứ vào thỏa thuận trên ông T, bà B phải trả số tiền gốc, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn được tính quy định trong Hợp đồng tín dụng, kế ước nhận nợ, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng cụ thể được điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng từng thời kỳ. Trường hợp bên vay không trả nợ đúng hạn, lãi suất nợ quá hạn được tính bằng 150% lãi suất trong hạn. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T, bà B mới thanh toán được cho Ngân hàng 290.247.876đồng tiền lãi. Từ ngày 05/9/2020 ông T, bà B vi phạm thời hạn trả nợ nên đã phát sinh khoản nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn nên yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu ông T, bà B phải trả lãi trong hạn, lãi quá hạn là có căn cứ. Quan điểm của ông T, bà B đề nghị Ngân hàng cho thêm thời gian để thu xếp trả nợ, do Ngân hàng không chấp nhận nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét đề nghị này của bị đơn.

[8] Tính đến hết ngày 21/7/2021, ông Phạm Văn T, bà Đoàn Thị B còn nợ Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng (cho vay tín dụng) số 0799/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 31/12/2019 số tiền là 3.729.354.029đồng. Trong đó nợ gốc 3.354.249.999đồng; nợ lãi trên số nợ gốc trong hạn 340.156.556đồng; nợ lãi trên số nợ gốc quá hạn: 34.947.474đồng. Ông Phạm Văn T, bà Đoàn Thị B phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền gốc, lãi trên cho Ngân hàng.

[9] Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải 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 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay

theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

- Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

[10] Căn cứ vào lời khai của các đương sự, các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và các chứng cứ do Tòa án thu thập có đủ cơ sở xác định: Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản vay tại Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng (cho vay tín dụng) số 0799/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 31/12/2019, ông Phạm Văn T, bà Đoàn Thị B đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0799/2019/BĐ ngày 31/12/2019, văn bản cam kết đối với Ngân hàng gồm:

Toàn bộ diện tích đất và các tài sản khác gắn liền với thửa đất số 22; tờ bản đồ số 24 tại địa chỉ: Thôn Trang Quan, xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Diện tích đất đã được UBND huyện An Dương, thành phố Hải Phòng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ595957, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số CH00177 ngày 18/3/2019 mang tên ông Phạm Văn T, bà Đoàn Thị B, Hợp đồng thế chấp được chứng thực tại Văn phòng công chứng Gia Phúc và được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện An Dương, thành phố Hải Phòng theo quy định của pháp luật.

[11] Xét thấy: Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 31/12/2019 hai bên đã ký được thỏa thuận, ký kết bởi những người có đủ năng lực, thẩm quyền, được chứng nhận bởi cơ quan công chứng chứng thực và được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định của pháp luật. Do vậy, Hợp đồng thế chấp là hợp pháp, là căn cứ pháp lý phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

[12] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng ngày 23/3/2021 ông Phạm Văn T, bà Đoàn Thị B đang quản lý sử dụng thửa đất số 22, tờ bản đồ số 24; địa chỉ tại Thôn Trang Quan, xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng có vị trí, kích thước: Phía bắc giáp hộ ông Phi dài 16,76m; phía nam giáp khu dân cư dài 17,25m. phía đông giáp hộ ông Nhu dài 20,6m; phía tây giáp hộ ông Phi dài 19,62m. Tổng diện tích 341,5m². Trên thửa đất có nhà và các tài sản khác, tường bao xây quanh thửa đất. Theo ông T, bà B xác định hiện trạng tài sản thế chấp vẫn giữ nguyên hiện trạng không có thay đổi bổ sung gì so với thời điểm thế chấp.

[13] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ595957, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số CH00177 ngày 18/3/2019 do UBND huyện An Dương, thành phố Hải Phòng cấp mang tên ông Phạm Văn T, bà Đoàn Thị B tổng diện tích là 336m² về kích thước các cạnh và diện tích của thửa đất có thay đổi so với kích thước và diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Nhà nước cấp cho ông T, bà B, diện tích đất tăng thêm 5,5m². Theo cung cấp của UBND xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng việc thay đổi kích thước các cạnh của thửa đất là do sai sót trong việc đo vẽ khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây. Xác minh các hộ liền kề xác định các bên không có tranh chấp về diện tích đất, cũng như mốc giới đất các hộ đang sử dụng.

[14] Hội đồng xét xử xét thấy tại Điều 4 của Hợp đồng thế chấp quy định: bên thế chấp được quyền xử lý tài sản thế chấp trong các trường hợp sau: Khi đến hạn trả nợ (kể cả các trường hợp phải trả nợ trước hạn) theo hợp đồng tín dụng mà bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.; nguyên tắc xử lý tài sản thế chấp, khi xử lý tài sản thế chấp nếu diện tích đất, diện tích xây dựng được thế chấp thay đổi vì bất cứ lý do gì (lớn hơn hoặc nhỏ hơn so với diện tích đất, diện tích xây dựng ghi trên giấy chứng nhận..) Ngân hàng hoặc cơ quan có thẩm quyền có quyền sử lý toàn bộ tài sản thế chấp (cả phần diện tích vượt quá nếu có) để thu hồi nợ.

[15] Căn cứ vào thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp hai bên đã ký. Quan điểm của ông T, bà B. Do ông T, bà B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng và kế ước nhận nợ đã ký với Ngân hàng nên yêu cầu về việc đề nghị Tòa án tuyên phát mại tài sản thế chấp ông T, bà B thực tế đang quản lý, sử dụng là quyền sử dụng diện tích đất 341,5m² tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: Thôn Trang quan, xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng và toàn bộ tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ trong trường hợp ông T, bà B không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên của Ngân hàng đưa ra là có căn cứ.

[16] Số tiền phát mại tài sản thế chấp thu được sau khi thanh toán nợ cho Ngân hàng nếu còn thừa sẽ trả lại cho bên thế chấp ông Phạm Văn T, bà Đoàn Thị B nếu thiếu ông Phạm Văn T, bà Đoàn Thị B phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng

[17] Về án phí: Ông Phạm Văn T, bà Đoàn Thị B 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.

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

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 26; Điều 147; khoản 2, Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 317, 318, 319, 320, khoản 1 Điều 351 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm g khoản 1 Điều 179 Luật đất đai năm 2013; khoản 14 Điều 4; các điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 3 Nghị định số 83/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; 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 TMCP P đối với ông Phạm Văn T, bà Đoàn Thị B.

1.1/ Buộc ông Phạm Văn T, bà Đoàn Thị B phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Phương Đông theo Hợp đồng tín dụng (cho vay tín dụng) số 0799/2019/HĐTD-OCB-CN ngày 31/12/2019, khế ước nhận nợ, tính đến hết ngày 21/7/2021 số tiền 3.729.354.029đồng trong đó nợ gốc 3.354.249.999đồng; nợ lãi trên số nợ gốc trong hạn 340.156.556đồng; nợ lãi trên số nợ gốc quá hạn 34.947.474đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải 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 thoả thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thoả 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.

1.2/ Trường hợp ông Phạm Văn T, bà Đoàn Thị B không trả được nợ cho Ngân hàng TMCP P thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm đã cam kết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0799/2019/BĐ ngày 31/12/2019, Văn bản cam kết đã ký giữa ông Phạm Văn T, bà Đoàn Thị B-bên thế chấp và Ngân hàng TMCP P - bên nhận thế chấp, tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng diện tích đất 341,5m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất do ông Phạm Văn T, bà Đoàn Thị B đang quản lý sử dụng tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 24 tại thôn T, xã A, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng có vị trí, kích thước thửa đất: Phía bắc giáp hộ ông Phi dài 16,76m; phía nam giáp khu dân cư dài 17,25m. phía đông giáp hộ ông Nhu dài 20,6m; phía tây giáp hộ ông Phi dài 19,62m. (có sơ đồ kèm theo)

Số tiền phát mại tài sản thế chấp thu được sau khi thanh toán nợ cho Ngân hàng nếu còn thừa sẽ trả lại cho bên thế chấp ông Phạm Văn T, bà Đoàn Thị B nếu thiếu ông Phạm Văn T, bà Đoàn Thị B phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Phương Đông.

2. Về án phí:

Ông Phạm Văn T, bà Đoàn Thị B phải nộp 106.587.080đồng án phí dân sự sơ thẩm để nộp ngân sách Nhà nước. Trả lại cho Ngân hàng TMCP P số tiền 37.509.429đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Dương, thành phố Hải Phòng theo biên lai số 0012869 ngày 02 tháng 11 năm 2020.

Trong 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 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 quy định tại các điều 6,7, 7a 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 Bản án: Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 TP. Hải Phòng;
- VKSND huyện An Dương;
- Chi cục THADS huyện An Dương;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thu Hương

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Thúy Đỗ Văn Thư

Nguyễn Thị Thu Hương

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND huyện An Dương;
- Chi cục THADS huyện An Dương;
- TAND T.P Hải Phòng;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Thu Hương