

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN LÃO
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 16/2023/DS-ST
Ngày 25-9-2023
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN LÃO, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Nhạn

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Văn Thắng;
- Bà Trịnh Thị Sớm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Thư ký Toà án nhân dân huyện An Lão, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Lão, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Trần Công Tài - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện An Lão, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 09/2023/TLST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 743/2023/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 777/2023/QĐST-DS ngày 07 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần B (viết tắt là BAOVIETBank); địa chỉ: Số P, quận H, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Quyết T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng Thương mại Cổ phần B.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang T - Chuyên viên Bộ phận Xử lý nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần B - Chi nhánh Hải Phòng (theo văn bản ủy quyền số 559/2022/UQ-BVB-HP ngày 10 tháng 9 năm 2022 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B); vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Bị đơn*: Anh Hoàng Anh T và chị Hoàng Thị H, đều trú tại: Khu V, thị trấn T, huyện A, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Ngô Thị M, trú tại: Khu A, thị trấn T, huyện A, thành phố Hải Phòng (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 05 tháng 12 năm 2022); vắng mặt.

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

1. Ông Hoàng Văn S và bà; cùng địa chỉ: Khu V2, thị trấn T, huyện A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

2. Ông Hoàng Văn Đ và bà Vũ Thị T; đều trú tại: Khu V, thị trấn T, huyện A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các bản tự khai và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là BAOVIETBank trình bày:

BAOVIETBank và vợ chồng anh Hoàng Anh T, chị Hoàng Thị H ký kết Hợp đồng tín dụng số: 0186/2017/HĐTD2/BVB-021 ngày 12 tháng 4 năm 2017 và Khế ước nhận nợ số: 0186.01/2017/KUNN2/BVB-021 ngày 12 tháng 4 năm 2017 vay số tiền 350.000.000 đồng, thời hạn vay: 84 tháng, mục đích vay: bù đắp chi phí tiêu dùng. Lãi suất: 10%/năm cho 12 tháng đầu tiên. Các kỳ sau lãi suất áp dụng bằng lãi suất tiết kiệm 13 tháng trả lãi sau do BAOVIETBank công bố cộng biên độ tối thiểu 4,0%. Định kỳ điều chỉnh lãi suất 06 tháng/01 lần. Lãi suất quá hạn và lãi phạt chậm trả theo Hợp đồng tín dụng.

Tài sản bảo đảm: Toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 222-A-II, diện tích 231m², địa chỉ: Tổ dân phố V, thị trấn T, 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: CE 846519, sổ vào sổ cấp GCN CH0493/AL do UBND huyện An Lão, thành phố Hải Phòng cấp ngày 02 tháng 12 năm 2016 cho ông Hoàng Anh T và bà Hoàng Thị H, theo Hợp đồng thế chấp số 0186/2017/HĐTC2/BVB-058 ngày 12 tháng 4 năm 2017 tại Văn phòng công chứng Gia Phúc. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

BAOVIETBank đã giải ngân cho anh T chị H nhận đủ số tiền 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng). Trong quá trình thực hiện nghĩa vụ trả nợ, anh T chị H đã vi phạm nghĩa vụ không thanh toán nợ cho BAOVIET Bank theo như Hợp đồng tín dụng đã ký kết. BAOVIET Bank đã làm việc, gửi thông báo cho anh T, chị H thanh toán nợ nhưng anh T chị H không hợp tác trả nợ. Ngày 15 tháng 6 năm 2019, khoản vay của anh T chị H bị chuyển nợ quá hạn. Sự vi phạm nghĩa vụ của anh T và chị H đã ảnh

hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của BAOVIET Bank. BAOVIET Bank cũng đã thông báo thu hồi nợ trước hạn toàn bộ khoản nợ.

Vì vậy BAOVIET Bank khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện An Lão, thành phố Hải Phòng giải quyết buộc anh T chị H thanh toán ngay cho BAOVIET Bank tính đến ngày xét xử ngày 25 tháng 9 năm 2023, tổng số tiền là 426.028.515 đồng; trong đó: Nợ gốc là 249.920.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 69.792.184 đồng, nợ lãi quá hạn là 86.261.498 đồng, lãi phạt chậm trả là 20.054.833 đồng. Anh T chị H phải thanh toán các khoản tiền lãi, tiền phạt theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết với BAOVIET Bank kể từ sau ngày xét xử cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trong trường hợp anh T chị H không thanh toán toàn bộ khoản nợ cho BAOVIET Bank, BAOVIET Bank có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ là toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số: 222-A-II, diện tích 231m², địa chỉ: Tổ dân phố V, thị trấn T, 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: CE 846519, số vào sổ cấp GCN CH0493/AL do UBND huyện An Lão thành phố Hải Phòng cấp ngày 02 tháng 12 năm 2016 cho anh Hoàng Anh T và chị Hoàng Thị H theo Hợp đồng thế chấp số 0186/2017/HĐTC2/BVB-058 ngày 12 tháng 4 năm 2017 tại Văn phòng công chứng Gia Phúc. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của anh T chị H đối với BAOVIET Bank. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh T và chị H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho BAOVIET Bank.

Đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03 tháng 11 năm 2016 của ông Hoàng Văn Đ và bà Vũ Thị T tặng cho vợ chồng anh T chị H quyền sử dụng đất số X725426 do Ủy ban nhân dân huyện An Lão cấp ngày 02 tháng 12 năm 2004 đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 222-A-II, diện tích 231m², địa chỉ: Khu V, thị trấn T, huyện A, thành phố Hải Phòng, trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4 hiện ông Hoàng Văn Đ và bà Vũ Thị T là bố mẹ anh T đang ở. BAOVIET Bank xác định đây là tài sản gắn liền với đất đều thuộc tài sản bảo đảm, đã được ghi nhận trong Hợp đồng thế chấp số 0186/2017/HĐTC2/BVB-021 ngày 12 tháng 4 năm 2017 thể hiện tại khoản 2.2, Điều 2 về tài sản thế chấp.

Đối với căn nhà xây trên diện tích đất của vợ chồng anh T chị H có một phần diện tích nhà và một phần mái lán tôn nằm sang phần đất của ông Hoàng Văn S và bà Nguyễn Thị Thu H, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11 tháng 01 năm 2023, cụ thể: Phần diện tích căn nhà là 11,4m² (chiều ngang phía trước là 1,72m, chiều ngang phía sau là 2,29m); phần lán tôn là 10,2m², đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Ngô Thị M là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (anh Hoàng Anh T và chị Hoàng Thị H) có lời khai thể hiện: Anh T và chị H ký kết Hợp đồng tín dụng số

0186/2017/HĐTD2/BVB-021 ngày 12 tháng 4 năm 2017 và Khế ước nhận nợ số: 0186.01/2017/KUNN2/BVB-021 ngày 12 tháng 4 năm 2017 vay số tiền 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng), thời hạn vay: 84 tháng, mục đích vay: bù đắp chi phí tiêu dùng. Lãi suất: 10%/năm cho 12 tháng đầu tiên. Các kỳ sau lãi suất áp dụng bằng lãi suất tiết kiệm 13 tháng trả lãi sau do BAOVIET Bank công bố cộng biên độ tối thiểu 4,0%. Định kỳ điều chỉnh lãi suất 06 tháng/01 lần. Lãi suất quá hạn và lãi phạt chậm trả theo Hợp đồng tín dụng. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 75 tờ bản đồ số 222-A-II, diện tích 231m², địa chỉ: Tổ dân phố V, thị trấn T, huyện A, thành phố Hải Phòng. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền ở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CE 846519, số vào sổ cấp GCN CH0493/AL do UBND huyện An Lão thành phố Hải Phòng cấp ngày 02 tháng 12 năm 2016 cho ông Hoàng Anh T và bà Hoàng Thị H, theo Hợp đồng thế chấp số 0186/2017/HĐTC2/BVB-058 ngày 12 tháng 4 năm 2017 tại Văn phòng công chứng Gia Phúc. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Trong quá trình trả nợ do dịch bệnh liên tiếp anh T, chị H gặp khó khăn nên không tiếp tục trả nợ như Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Anh T chị H nhất trí trả toàn bộ số tiền nợ gốc là 249.920.000 đồng và đề nghị BAOVIET Bank tạo điều kiện giảm một phần tiền lãi cho anh T chị H. Đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng ngày 03 tháng 11 năm 2016, bố mẹ anh T là ông Đ và bà T chỉ tặng cho vợ chồng anh T chị H quyền sử dụng đất 231m² tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 222-A-II, địa chỉ: Tổ dân phố V, thị trấn T, huyện A, thành phố Hải Phòng. Đối với căn nhà cấp 4 xây dựng trên thửa đất là tài sản của ông Đ, bà T xây dựng từ năm 1980 hiện ông bà đang sử dụng, một phần của căn nhà nằm sang phần đất của vợ chồng ông Hoàng Văn S và bà Nguyễn Thị Thu H, đề nghị Tòa án giải quyết đảm bảo quyền lợi cho ông Đ, bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Hoàng Văn Đ và bà Vũ Thị T có lời khai thể hiện: Ông Đ bà T có diện tích đất 231m² tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 222-A-II, địa chỉ: Tổ dân phố V, thị trấn T, huyện A, thành phố Hải Phòng đã được Ủy ban nhân dân huyện An Lão, Hải Phòng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2004. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 50m², công trình phụ đầy đủ, nhà xây từ năm 1980, hiện nay ông bà đang ở. Năm 2016 ông Đ, bà T lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh T, chị H. Ngày 02 tháng 12 năm 2016, anh T chị H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên căn nhà là thuộc quyền sử dụng của ông Đ bà T không cho anh T chị H. Căn nhà xây sang một phần đất của vợ chồng ông Hoàng Văn S và bà Nguyễn Thị Thu H. Anh T chị H vay tiền của Ngân hàng và thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất trên. Do anh T chị H gặp khó khăn không trả nợ cho Ngân hàng như thỏa thuận ghi trong Hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu anh T chị H trả nợ. Nếu anh T chị H không trả được nợ thì bị xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất trên, ông bà không ý kiến gì. Đối với căn nhà ông bà đang sinh sống là tài sản của ông bà, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đảm bảo quyền lợi cho ông bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Hoàng Văn S và bà Nguyễn Thị Thu H vắng mặt tại địa phương nên không có lời khai của ông S và bà H. Tòa án đã niêm yết các văn bản thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11 tháng 01 năm 2023 xác định như sau: Hiện trạng đo đạc thực tế thửa đất số 75, tờ bản đồ số 222-A-II, có diện tích là 237,8m² và tài sản gắn liền với đất gồm: 01 nhà cấp 4 xây dựng từ năm 1980, nhà xây gạch chỉ 220, mái lợp ngói đỏ, trần nhựa, có diện tích 51,4m², một phần của căn nhà này xây sang phần đất của ông Hoàng Văn S và bà Nguyễn Thị Thu H cụ thể là 11,4m² (trong đó 01 cạnh là 1,72m, 01 cạnh là 2,29m) tài sản này có trước khi ký kết Hợp đồng thế chấp; 01 lán tôn mạ màu, xà gồ sắt làm phía trước nhà làm sang phần đất của ông S bà H là 10,2m²; 01 nhà phụ có bếp + vệ sinh + 01 lán tôn phía sau 20m². Đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 222-A-II đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi diện tích là 231,0m², so với diện tích đất đo đạc thực tế có sự chênh lệch tuy nhiên số đo các cạnh thửa đất không thay đổi do thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tính toán bằng phương pháp thủ công nên số liệu không chính xác. Căn cứ vào lời khai của đương sự và xác minh tại địa phương xác định diện tích đất tại thửa số 75, tờ bản đồ số 222-A-II không chồng lấn sang thửa đất của hộ liền kề.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Lão, thành phố Hải Phòng tại phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và diễn biến tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa án đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng nghĩa vụ của mình.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 274, 280, 292, 293, 295, 298, 317, 318, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 351, 357, 401, 463, khoản 1 và khoản 5 Điều 466, khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức Tín dụng; Căn cứ nội dung Án lệ số 11/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 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 tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc buộc bị đơn là anh Hoàng Anh T và chị Hoàng Thị H phải thanh toán các khoản tiền tính đến ngày 25 tháng 9 năm 2023 là 426.028.515 đồng; trong đó: Nợ gốc là 249.920.000 đồng, lãi trong hạn là 69.792.184 đồng, lãi quá hạn là 86.261.498 đồng, lãi phạt chậm trả là 20.054.833 đồng. Kể từ ngày 26 tháng 9 năm 2023 bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Ngân hàng theo HĐTD nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và phần tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 75, tờ bản đồ 222-A-II, diện tích 231m², địa chỉ tại Tổ dân phố V, thị trấn T, huyện A theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 846591, sổ vào sổ CH0493/AL do UBND huyện An Lão cấp ngày 02 tháng 12 năm 2016 cho anh T, chị H để thu hồi nợ, nếu giá trị tài sản đảm bảo vẫn không đủ tất toán khoản vay thì anh T, chị H tiếp tục phải trả nợ cho Ngân hàng B cho đến khi trả nợ xong hết Hợp đồng tín dụng này. Ông Hoàng Văn Đ, bà Vũ Thị T được quyền ưu tiên nếu có nhu cầu mua căn nhà khi phát mại tài sản. Trường hợp ông Đ, bà T không mua lại thì khi phát mại, Ngân hàng phải thanh toán giá trị phần căn nhà trên đất của anh T, chị H cho ông Đ, bà T theo quy định của pháp luật. Về án phí: Anh T, chị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng trong lĩnh vực dân sự giữa nguyên đơn là BAOVIET Bank và bị đơn là anh Hoàng Văn T và chị Hoàng Thị H, có nơi cư trú tại V, thị trấn T, huyện A, thành phố Hải Phòng. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26; 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 Lão, thành phố Hải Phòng.

[2] Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Quang T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (anh Hoàng Văn T, chị Hoàng Thị H) bà Ngô Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn Đ, bà Vũ Thị T; ông Hoàng Văn S và bà Nguyễn Thị Thu H đều vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Trên cơ sở lời khai của các đương sự, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng: Hợp đồng tín dụng số: 0186/2017/HĐTD2/BVB-021 ngày 12 tháng 4 năm 2017 đã tuân thủ đúng theo quy định tại Điều 116, Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 khi giao kết hợp đồng. Do vậy, đã làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng. Quá trình thực hiện

hợp đồng tín dụng BAOVIET Bank đã thực hiện đúng các thỏa thuận ký kết trong hợp đồng đã giải ngân cho anh T chị H số tiền 350.000.0000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng) theo khế ước nhận nợ số: 0186.01/2017/KUNN2/BVB-021 ngày 12 tháng 4 năm 2017. Quá trình thực hiện hợp đồng anh T, chị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ khoản vay của hợp đồng tín dụng số 0186/2017/HĐTD2/BVB-021 ngày 12 tháng 4 năm 2017 bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 15 tháng 6 năm 2019. Tính đến ngày xét xử (ngày 25 tháng 9 năm 2023), anh T chị H còn nợ BAOVIET Bank số tiền nợ gốc của hợp đồng tín dụng số tiền gốc là 249.920.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 69.792.184 đồng, nợ lãi quá hạn là 86.261.498 đồng và lãi phạt chậm trả là 20.054.833 đồng. Vì vậy, BAOVIET Bank khởi kiện yêu cầu anh T, chị H trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết là có căn cứ được chấp nhận.

Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của BAOVIET Bank:

[4] Anh T, chị H ký kết hợp đồng tín dụng vay tiền của BAOVIET Bank và thế chấp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất 231,0m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 222-A-II, địa chỉ: Tổ dân phố V, thị trấn T, huyện A, thành phố Hải Phòng. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền ở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CE 846519, số vào sổ cấp GCN CH0493/AL do UBND huyện An Lão thành phố Hải Phòng cấp ngày 02 tháng 12 năm 2016 cho anh Hoàng Anh T và chị Hoàng Thị H là hoàn toàn tự nguyện và thực hiện công khai, được công chứng hợp pháp và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Anh T, chị H không trả được nợ BAOVIET Bank đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[5] Đối với căn nhà của ông Hoàng Văn Đ, bà Vũ Thị T xây từ năm 1980 trên thửa đất số 75, tờ bản đồ số 222-A-II. Ngày 03 tháng 11 năm 2016, ông Đ, bà T lập Hợp đồng tặng cho vợ chồng anh T, chị H toàn bộ quyền sử dụng đất trên, còn căn nhà ông bà vẫn đang sử dụng, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11 tháng 01 năm 2023 xác định: Căn nhà có diện tích là 51,4m², trong đó có một phần căn nhà nằm sang phần đất của ông S, bà H có diện tích là 11,4m² (chiều rộng phía trên là 1,72m, phía dưới là 2,29m) và 01 phần lán tôn mạ màu làm sang phần đất của ông S, bà H. Xét căn nhà xây dựng và ở ổn định từ năm 1980 đến nay và là nơi ở duy nhất của ông Đ, bà T; 01 và phần mái lán tôn mạ màu làm sang phần đất của ông S, bà H hình thành có từ trước khi ký kết Hợp đồng tín dụng. Vì vậy xác định căn nhà xây dựng trên thửa đất số 75, tờ bản đồ 222-A-II thuộc quyền sử dụng của ông Đ, bà T. *Tại khoản 2 Điều 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn*

liên với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác". Tại Án lệ số 11/2017/AL về công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định: "Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật...

... Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng)". Vì vậy xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1086/2017/HĐTC2/BVB-021 ngày 12 tháng 4 năm 2017 có hiệu lực pháp luật. Khi BAOVIET Bank yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thì ông Đ, bà T là người được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Nếu ông Đ, bà T không có nhu cầu nhận chuyển nhượng lại thì BAOVIET Bank phải thanh toán trị giá căn nhà cho ông Đ, bà T.

[6] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của BAOVIET Bank được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại số tiền đã nộp tạm ứng án phí cho BAOVIET Bank. Bị đơn anh T, chị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương đương với số tiền phải trả cho BAOVIET Bank là: $426.028.517đ \times 5\% = 21.301.425$ đồng làm tròn số là 21.301.000đ (hai mươi một triệu ba trăm linh một nghìn đồng).

[7]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: BAOVIET Bank đã nộp và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 235 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ vào các điều 274, 280, 292, 293, 295, 298, 317, 318, 319, 320, 323, 325, 351, 357, 401, 463, 468 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 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;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B.

Buộc anh Hoàng Anh T và chị Hoàng Thị H phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B tính đến ngày 25 tháng 9 năm 2023 số tiền là 426.028.515đ (bốn trăm hai mươi sáu triệu không trăm hai mươi tám nghìn năm trăm mười lăm đồng); trong đó: Nợ gốc là 249.920.000đ (hai trăm bốn mươi chín triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng), nợ lãi trong hạn là 69.792.184đ (sáu mươi chín triệu bảy trăm chín mươi hai nghìn một trăm tám mươi tư đồng), nợ lãi quá hạn là 86.261.498đ (tám mươi sáu triệu hai trăm sáu mươi một nghìn bốn trăm chín mươi tám đồng), lãi phạt chậm trả là 20.054.833đ (hai mươi triệu không trăm năm mươi tư nghìn tám trăm ba mươi ba đồng) của Hợp đồng tín dụng số 0186/2017/HĐTD2/BVB-021 ngày 12 tháng 4 năm 2017.

Kể từ ngày 26 tháng 9 năm 2023, anh Hoàng Anh T và chị Hoàng Thị H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 0186/2017/HĐTD2/BVB-021 ngày 12 tháng 4 năm 2017 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bên vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Nếu anh Hoàng Anh T và chị Hoàng Thị H không trả được số tiền nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất 237,8m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 222-A-II, địa chỉ: Tổ dân phố V, thị trấn T, huyện A, Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền ở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CE 846519, số vào sổ cấp GCN CH0493/AL do Ủy ban nhân dân huyện An Lão, Hải Phòng cấp ngày 02 tháng 12 năm 2016 cho anh Hoàng Anh T và chị Hoàng Thị H.

Khi xử lý tài sản quyền sử dụng đất tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 222-A-II, ông Hoàng Văn Đ và bà Vũ Thị T được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Ông Đ, bà T không có nhu cầu nhận chuyển nhượng lại thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần B phải thanh toán trị giá căn nhà cho ông Hoàng Văn Đ, bà Vũ Thị T.

(có sơ đồ thửa đất kèm theo)

Trường hợp xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B thì anh Hoàng Anh T và chị Hoàng Thị H phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B cho đến khi trả nợ hết.

2. Về án phí: Anh Hoàng Anh T và chị Hoàng Thị H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 21.301.000đ (hai mươi một triệu ba trăm linh một nghìn đồng).

Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.180.000đ (chín triệu một trăm tám mươi nghìn đồng) tại biên lai số 001351 ngày 14 tháng 11 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện An Lão, thành phố Hải Phòng.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự đều vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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.

Nơi nhận:

- TAND TP. Hải Phòng;
- VKSND huyện An Lão;
- Chi cục THADS huyện An Lão;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Trần Thị Nhạn