

**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: 18/2020/DS-ST
Ngày 30-9-2020
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 DƯƠNG THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Liên

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trần Thị Thúy

Ông Vũ Văn Thi

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Trí Thắng - 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 Phạm Thị Mai Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 49/2019/TLST-DS ngày 30 tháng 7 năm 2019 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2020/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2020/QĐST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 03/2020/QĐST-DS ngày 21 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ; địa chỉ trụ sở: Số 25 T, phường P, quận H, T.P Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng T, chức vụ Chuyên viên chính tổ tụng địa bàn Miền Bắc – Khối xử lý nợ, là người đại diện theo ủy quyền (Theo giấy ủy quyền số 14400/2018/UQ-SeABank ngày 28 tháng 9 năm 2018); có mặt.

- Bị đơn: Ông Đỗ Văn T sinh năm 1964 và bà Vũ Thị X sinh năm 1965; đều có địa chỉ: Thôn C, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng; Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Vũ Thị X: Ông Đỗ Văn T – là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền ngày 05/9/2019); Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Anh Nguyễn Hữu T1 sinh năm 1972, chị Trần Thị N sinh năm 1984, bà Nguyễn Thị M sinh năm 1955 và ông Nguyễn Hữu T2 sinh năm 1949; Đều có địa chỉ tại: Thôn D, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng; Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Hữu T2: Bà Dương Thanh H – Trợ giúp viên Pháp lý Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước thành phố Hải Phòng; Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (gọi tắt là Ngân hàng) do ông Hoàng T là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 26/11/2015 Ngân hàng và vợ chồng ông Đỗ Văn T bà Vũ Thị X ký Hợp đồng tín dụng cá nhân số 865/2015/HĐTDTDH/SBHA (gọi tắt là Hợp đồng tín dụng), theo nội dung hợp đồng, Ngân hàng cho vợ chồng ông T bà X vay số tiền 200.000.000đồng mục đích để mua nhà, thời hạn vay 120 tháng được quy định trong từng giấy nhận nợ, lãi suất cho vay: 10,0%/năm trong 12 tháng đầu tiên kể từ thời điểm giải ngân, từ tháng thứ 13 trở đi lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần vào ngày đầu tiên của quý và theo công thức Lãi suất cho vay = lãi suất VNĐ kỳ hạn 13 tháng của sản phẩm tiết kiệm lĩnh lãi cuối kỳ đối với khách hàng cá nhân + biên độ 4,2%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn. Hình thức thanh toán: Gốc và lãi trả hàng tháng và trả vào ngày 25 hàng tháng, ngày trả gốc, lãi đầu tiên vào ngày 25/12/2015.

Khoản vay trên được ông T bà X bảo đảm bằng việc thế chấp quyền sử dụng diện tích đất 100m² đất và tài sản gắn liền với đất thuộc số thửa 472A tờ bản đồ số 17 tại thôn D, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông T và bà X theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **AQ 201855**, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H00440 do Ủy ban nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng cấp ngày 29/10/2009 cho anh Nguyễn Hữu T1 và chị Trần Thị N, ngày 20/10/2015 được Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh huyện An Dương xác nhận đã chuyển nhượng cho ông T và bà X. Việc thế chấp đã được lập Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 865/2015/HĐTD/SHBHA ngày 26/11/2015 (gọi tắt là Hợp đồng thế chấp), hợp đồng đã được công chứng và được 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 là 320.000.000đồng

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã giải ngân cho ông T và bà X vay số tiền 200.000.000đồng, ông T và bà X đã nhận đủ số tiền vay theo Giấy nhận nợ ngày 27/11/2015 nhưng đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi hàng tháng dẫn đến khoản nợ quá hạn từ **ngày 25/12/2017**. Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu ông T bà X thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng ông T bà X mới chỉ trả được cho Ngân hàng số tiền gốc 24.945.733.đồng và **tiền lãi đã trả 43.987.666đồng**. Tính đến hết ngày 21/9/2020 ông T bà X còn nợ

Ngân hàng số tiền là 247.325.571 đồng, trong đó nợ gốc 175.054.267 đồng, nợ lãi trong hạn là 55.589.509 đồng, lãi quá hạn 16.681.795 đồng.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T bà X phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng tính đến hết ngày 21/9/2020 là 247.325.571 đồng và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 22/9/2020 cho đến khi trả xong nợ. Ngân hàng không đồng ý miễn toàn bộ số tiền lãi cho bị đơn mà chỉ xem xét miễn giảm một phần lãi quá hạn trong quá trình trả nợ của ông T bà X sau này.

Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và ông T bà X ký ngày 26/11/2015 nhưng đến ngày 27/11/2015 hai bên mới ký giấy nhận nợ và giấy nhận nợ này là căn cứ để các bên thực hiện việc trả nợ gốc và lãi, theo giấy nhận nợ thì hai bên thỏa thuận tổng số tiền gốc và lãi trả hàng tháng bằng nhau, cố định giữa các tháng và trả đều hàng tháng nên Ngân hàng không đồng ý với quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích cho đương sự là trả gốc và lãi theo phương thức thứ 2 trong hợp đồng là nợ gốc trả đều hàng tháng, lãi trả hàng tháng tính trên dư nợ thực tế (giảm dần của khoản vay).

Trường hợp ông T bà X 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 đất và toàn bộ tài sản trên diện tích đất 100m² thuộc số thửa 472A tờ bản đồ số 17 tại thôn D, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng. 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 ông T và bà X, nếu thiếu ông T và bà X phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Đối với phần diện tích nhà ở, sân lát xi măng, mái tôn mạ màu, nhà bếp, tường bao xây sang diện tích đất của ông T2 bà M không nằm trên diện tích đất thế chấp nên Ngân hàng không yêu cầu phát mại những tài sản này.

Đối với quan điểm của bà Nguyễn Thị M là được trả nợ thay cho ông T bà X số tiền nợ gốc xin miễn tiền lãi để gia đình bà lấy lại nhà và đất ông T bà X thế chấp cho Ngân hàng thì Ngân hàng không đồng ý.

Tại các biên bản lấy lời khai bị đơn và người đại diện hợp pháp của bà Vũ Thị X là ông Đỗ Văn T trình bày:

Ông và vợ là bà Vũ Thị X có ký với Ngân hàng Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản như người đại diện của Ngân hàng đã trình bày. Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông và bà X đã được Ngân hàng giải ngân cho vay số tiền 200.000.000 đồng. Nay ông xác định còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là 175.054.267 đồng và tiền lãi, ông đề nghị Ngân hàng cho vợ chồng ông trả tiền gốc và miễn khoản tiền lãi. Nếu vợ chồng ông không trả được nợ cho Ngân hàng thì ông đồng ý để Ngân hàng phát mại tài sản là quyền sử dụng diện tích 100m² đất và phần diện tích nhà ở công trình xây dựng trên diện tích đất 100m² thuộc số thửa 472A tờ bản đồ số 17 tại thôn D, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng để thu hồi nợ. Diện tích đất và ngôi nhà cấp 4 trên diện tích đất 100m² nói trên do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của anh T1 chị N từ năm 2015, sau khi mua nhà và đất thì vợ chồng ông cho vợ chồng anh T1 chị N ở nhờ. Đối với phần nhà ở, công trình phụ xây sang diện tích đất của bố mẹ anh T1 là ông T2 và bà M thì Ngân hàng

không được phát mại. Nếu gia đình bà M có nhu cầu lấy lại nhà và đất để sử dụng thì ông cũng đồng ý và gia đình bà M phải trả khoản tiền nợ mà vợ chồng ông nợ Ngân hàng.

Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hữu T1 trình bày: Vào cuối năm 2015 anh và vợ là chị Trần Thị N có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đỗ Văn T và bà Vũ Thị X diện tích đất 100m² thuộc số thửa 472A tờ bản đồ số 17 tại thôn D, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng cùng ngôi nhà cấp 4 với giá là 200.000.000đồng, diện tích đất trên vợ chồng anh đã được UBND huyện An Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ201855 số vào sổ cấp GCNQSD H00440 ngày 29/10/2009 cho vợ chồng anh. Ông T bà X làm thủ tục vay tiền tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Chi nhánh Hải An để trả tiền mua nhà và đất cho vợ chồng anh, vợ chồng anh đã nhận được số tiền do ông T bà X trả thông qua Ngân hàng chuyển khoản vào tài khoản của anh mở tại Ngân hàng. Việc chuyển nhượng diện tích đất trên cho vợ chồng ông T bà X đã được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện An Dương ghi nhận tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên vào ngày 20/10/2015. Việc ông T bà X làm thủ tục vay tiền tại Ngân hàng và thế chấp nhà và diện tích đất nêu trên như thế nào anh không rõ. Sau khi chuyển nhượng nhà và đất cho ông T bà X thì vợ chồng anh được ông T bà X cho ở nhờ nhà và đất nêu trên. Nay Ngân hàng khởi kiện đòi nợ đối với ông T bà X và có yêu cầu phát mại tài sản là nhà và đất nêu trên để thu hồi nợ thì anh đồng ý giao nhà và đất nêu trên khi Ngân hàng có yêu cầu.

Tại các bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị N trình bày: Chị và chồng là anh Nguyễn Hữu T1 có bán nhà và đất cho vợ chồng ông T bà X như anh T1 trình bày. Ngôi nhà và diện tích đất vợ chồng chị đang ở do ông T cho ở nhờ. Nay chị đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho ông T bà X trả tiền nợ gốc và miễn toàn bộ số tiền nợ lãi. Nếu ông T bà X không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng chỉ được quyền phát mại tài sản là diện tích đất 100m² và tài sản trên 100m² đất thuộc số thửa 472A tờ bản đồ số 17 tại thôn D, xã L, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

Tại các biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa ngày 21/9/2020 bà Nguyễn Thị M trình bày: Diện tích đất 100m² thuộc số thửa 472A tờ bản đồ số 17 tại thôn D, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng nguồn gốc là của bà và chồng là ông Nguyễn Hữu T2 tặng cho vợ chồng anh T1, chị N. Trên đất có 01 gian nhà cấp 4 và bếp vợ chồng bà xây từ năm 1991, đến năm 2009 vợ chồng bà mới chia tách diện tích đất trên cho vợ chồng anh T1. Khi chia tách đất thì chỉ đo đủ 100m² để cho còn ngôi nhà cấp 4 và gian bếp thì không đo nhưng vợ chồng bà cũng tặng cho vợ chồng anh T1 ngôi nhà cấp 4 và gian bếp trên. Hiện tại nhà và đất anh T1 đã bán cho vợ chồng ông T bà X cụ thể bán như thế nào bà không rõ. Nay Ngân hàng khởi kiện ông T bà X trả nợ và có yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là nhà và đất mà vợ chồng bà tặng cho anh T1, bà đề nghị Ngân hàng cho gia đình bà trả nợ thay cho ông T bà X số tiền nợ gốc để gia đình bà lấy lại nhà và đất sử dụng, đề nghị Ngân hàng miễn toàn bộ khoản tiền lãi cho ông T bà X. Nếu Ngân hàng không đồng ý và có yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì Ngân hàng chỉ được phát mại

tài sản là diện tích đất 100m² và toàn bộ công trình xây dựng xây trên diện tích đất 100m² thuộc sổ thửa 472A tờ bản đồ số 17 tại thôn D, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng, đối với phần diện tích nhà, sân, bếp, lán tôn xây sang diện tích đất của vợ chồng bà thì không được phát mại.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự trình bày quan điểm bảo vệ cho ông Nguyễn Hữu T2: Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ ký giữa Ngân hàng và ông T bà X hai bên thỏa thuận hai phương thức trả nợ của ông T và bà X khác nhau. Để đảm bảo quyền lợi của khách hàng thì các thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cần được ưu tiên thực hiện, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cách tính tiền gốc và lãi mà bị đơn phải trả hàng tháng theo phương thức hai tức là trả gốc và lãi hàng tháng theo dự nợ thực tế để tính toán lại số tiền nợ gốc mà bị đơn đã trả cho Ngân hàng trên cơ sở đó để tính số tiền lãi mà bị đơn phải trả cho Ngân hàng. Ngôi nhà và các công trình xây trên đất thế chấp có phần diện tích xây sang diện tích đất của ông T2 bà M nên Ngân hàng chỉ được yêu cầu phát mại tài sản là diện tích đất 100m² cùng tài sản trên diện tích đất 100m² mà ông T bà X đã thế chấp cho Ngân hàng, đối với phần công trình xây sang diện tích đất của vợ chồng ông T2 bà M thì Ngân hàng không được quyền yêu cầu phát mại tài sản.

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, nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với bị đơn ông T bà X, người liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt tại phiên tòa không có lý do 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; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 317, 318, 319, 320 và khoản 1 Điều 351 của 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 của Luật các tổ chức tín dụng; Điều 3 Nghị định số 83/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Điều 6, 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 Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông T bà X phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền theo Hợp đồng tín dụng tính **đến hết ngày 21/9/2020** 247.325.571 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp ông T bà X 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 phát mại tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông ông T bà X đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ, gồm: Quyền sử dụng 100m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 278A, tờ bản đồ số 17 thôn D, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng. 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 ông T và bà X, nếu thiếu ông T và bà X phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ; Về án phí: Buộc ông T và bà X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận. Trả lại cho Ngân hàng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Về việc vắng mặt của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bị đơn ông T bà X, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh T1, chị N và ông T2 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, bà M có mặt tại phiên tòa ngày 21/9/2020 nhưng lại vắng mặt tại phiên tòa ngày 09/9/2020 và ngày 30/9/2020 nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông T bà X hiện đang cư trú tại thôn Cũ, xã L, huyện An Dương, 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:

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hợp đồng tín dụng cá nhân số 865/2015/HĐTDTDH/SBHA ngày 26/11/2015 và Giấy nhận nợ ngày 27/11/2015 giữa Ngân hàng và ông T bà X đã 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 tín dụng và Giấy nhận nợ là hợp pháp, là căn cứ pháp lý để các bên thực hiện. Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình là giải ngân cho ông T bà X vay số tiền 200.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ ngày 27/11/2015. Ông T bà X đã nhận đủ số tiền vay nhưng không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ đã cam kết, vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án **là có căn cứ**.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn đối với khoản nợ gốc: Căn cứ lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, căn cứ lời khai của bị đơn, căn cứ các chứng cứ do Tòa án thu thập thì số tiền nợ gốc Ngân hàng đã giải ngân cho ông T bà X là 200.000.000 đồng. Theo quy định tại mục 6.2 Điều 6 của Hợp đồng tín dụng hai bên thỏa thuận trả nợ gốc và lãi theo phương thức thứ 2 là: Nợ gốc trả đều hàng tháng, lãi trả hàng tháng tính trên dư nợ thực tế (giảm dần của khoản vay). Tại Giấy nhận nợ ngày 27/11/2015 hai bên lại thỏa thuận việc trả nợ gốc và lãi theo phương thức 1 là: Tổng số tiền gốc và lãi trả hàng tháng bằng nhau, cố định giữa các tháng và trả đều hàng tháng. Xét Giấy nhận nợ là văn bản ký sau Hợp đồng tín dụng, trong Giấy nhận nợ hai bên thỏa thuận cụ thể về kỳ trả nợ gồm

phương thức trả nợ và ngày trả nợ nên Giấy nhận nợ là căn cứ để bị đơn thực hiện việc trả nợ gốc và lãi hàng tháng đối với Ngân hàng. Do đó, việc Ngân hàng thu tiền nợ của ông T bà X theo phương thức thứ 2 là có căn cứ chấp nhận. Tại phiên tòa Ngân hàng vẫn giữ nguyên việc thu nợ theo phương thức thứ 2 nên không có căn cứ chấp nhận quan điểm của người bảo vệ quyền và ích hợp pháp của ông T2.

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ do Ngân hàng cung cấp tính đến ngày 29/01/2018 ông T bà X đã trả cho Ngân hàng được số tiền nợ gốc là 24.945.733đồng và còn nợ gốc là 175.054.267đồng và số tiền nợ gốc còn lại này đã được ông T thừa nhận trong các biên bản lấy lời khai. Như vậy, số tiền nợ gốc ông T và bà X còn phải trả cho Ngân hàng là 175.054.267đồng và lãi phát sinh. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc đề nghị Tòa án buộc ông T và bà X phải trả khoản tiền nợ gốc 175.054.267 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[5] Đối với khoản tiền lãi: Tại nội dung của Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ quy định: lãi suất cho vay: 10,0%/năm trong 12 tháng đầu, từ tháng thứ 13 trở đi lãi suất được điều chỉnh 03 tháng một lần vào ngày làm việc đầu tiên mỗi quý và theo công thức Lãi suất cho vay = lãi xuất VNĐ kỳ hạn 13 tháng của sản phẩm tiết kiệm lĩnh lãi cuối kỳ đối với khách hàng cá nhân + biên độ 4,2%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn, trả gốc và lãi vào ngày 25 hàng tháng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T và bà X đã vi phạm thời hạn trả nợ nên đã phát sinh lãi trong hạn, lãi quá hạn nên yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu ông T và bà X phải trả các khoản lãi là có căn cứ.

Tính đến hết ngày 21/9/2020, ông T và bà X còn nợ Ngân hàng số tiền lãi trong hạn là 55.589.509đồng, lãi quá hạn 16.681.795 đồng. Nên buộc ông T và bà X phải trả cho Ngân hàng số tiền 247.325.571 đồng, trong đó nợ gốc 175.054.267đồng, nợ lãi trong hạn là 55.589.509 đồng, lãi quá hạn 16.681.795 đồng.

Kể từ ngày 22/9/2020, ông T và bà X còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Đối với yêu cầu của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về việc đề nghị miễn trả toàn bộ số tiền nợ lãi, Ngân hàng không đồng ý nên không có căn cứ chấp nhận.

[6] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm: Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của ông T bà X vay vốn của Ngân hàng, ông T bà X đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 865/2015/HĐTD/SHBHA ngày 26/11/2015. Theo nội dung Hợp đồng thế chấp ông T bà X đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng 100m² đất ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 472A, tờ bản đồ 17 thôn D, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất **số AQ 201855**, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H00440 do Ủy ban nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng cấp ngày 29/10/2009 cho anh Nguyễn Hữu T1 và chị Trần Thị N, ngày 20/10/2015 được Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh huyện An Dương xác nhận đã chuyển nhượng cho ông T và bà X. Xét thấy: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên 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 tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật. Do vậy, hợp đồng thế chấp tài sản là căn cứ pháp lý phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

[9] Theo nội dung của hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên quy định: ...*tài sản thế chấp được xử lý khi đến thời hạn trả nợ theo hợp đồng tín dụng mà bên vay vốn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì SeBank được quyền xử lý một phần hoặc toàn bộ tài sản thế chấp....* Ông T và bà X đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký với Ngân hàng. Do vậy, yêu cầu về việc được quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp hiện thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông T và bà X nêu trên của Ngân hàng đưa ra là có căn cứ.

[10] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 30/12/2019 cho thấy: Tài sản thế chấp hiện do anh T1 chị N quản lý sử dụng do ông T bà X cho ở nhờ, ngoài phần lớn diện tích nhà, sân, lán tôn, tường bao và bếp được xây dựng trên diện tích 100m² đất ông T bà X được sử dụng hợp pháp đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; anh T1 chị N còn sử dụng diện tích đất 23m² thuộc số thửa 472 tờ bản đồ số 17 thôn D là diện tích đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông T2 bà M, trên diện tích 23m² nói trên đó có một phần diện tích nhà cấp 4, bếp, sân, lán tôn, tường bao, những tài sản này không nằm trên diện tích đất thế chấp nên Tòa án không xem xét, giải quyết. Tòa án chỉ giải quyết phát mại các tài sản trên diện tích đất 100m² đất ông T bà X được sử dụng hợp pháp, đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo hợp đồng thế chấp tài sản đã ký giữa Ngân hàng và ông T bà X.

[11] 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 bên thế chấp ông T bà X, nếu thiếu ông T bà X phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

[12] Đối với yêu cầu của bà M xin được trả nợ số tiền gốc thay ông T bà X, đề nghị Ngân hàng miễn số tiền lãi cho ông T bà X để lấy lại nhà và đất ông T bà X đã thế chấp cho Ngân hàng không được Ngân hàng đồng ý nên không có căn cứ chấp nhận.

- Về án phí:

[13] Ông T bà X 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.

- Về quyền kháng cáo:

[14] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn pháp luật quy định.

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; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các điều 317, 318, 319, 320 và khoản 1 Điều 351 của 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 của Luật các tổ chức tín dụng; Điều 3 Nghị định số 83/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Điều 6, 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, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đối với ông Đỗ Văn T và bà Vũ Thị X. Buộc ông Đỗ Văn T và bà Vũ Thị X phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 865/2015/HĐTDTDH/SBHA ngày 26/11/2015 tính đến hết ngày ngày 21 tháng 9 năm 2020 là 247.325.571 đồng (Hai trăm bốn mươi bảy triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn năm trăm bảy mươi một đồng), trong đó nợ gốc 175.054.267 đồng, nợ lãi trong hạn là 55.589.509 đồng, lãi quá hạn 16.681.795 đồng.

Kể từ ngày 22 tháng 9 năm 2020, 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 thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp ông Đỗ Văn T và bà Vũ Thị X 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 ông Đỗ Văn T và bà Vũ Thị X đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, gồm: Quyền sử dụng 100m² đất ở và tài sản gắn liền với đất 100m² tại thửa đất số 472A, tờ bản đồ số 17 thôn D, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 201855, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H00440 do Ủy ban nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng cấp ngày 29/10/2009 cho anh Nguyễn Hữu T1 và chị Trần Thị N, ngày 20/10/2015 được Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh huyện An Dương xác nhận đã chuyển nhượng cho ông T và bà X.

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 ông Đỗ Văn T và bà Vũ Thị X, nếu thiếu ông Đỗ Văn T và bà Vũ Thị X phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

2. Về án phí: Buộc ông Đỗ Văn T và bà Vũ Thị X mỗi người phải chịu 6.183.139 đồng (Sáu triệu một trăm tám mươi ba nghìn một trăm ba mươi chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm để nộp ngân sách Nhà nước. Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền 5.330.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Dương theo Biên lai số 0004376 ngày 25 tháng 7 năm 2020.

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 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 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: 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:

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

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

Nguyễn Thị Liên