

Bản án số: 08/2021/DS-ST  
Ngày 16-8-2021  
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HẢI AN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Bình

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Giang Văn Thảo

Bà Mai Thị Duyên.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 27/2021/TLST-DS ngày 07 tháng 6 năm 2021 về Tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2021/QĐXX-ST ngày 15 tháng 7 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11/QĐST-DS ngày 06 tháng 8 năm 2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần P (sau đây viết tắt là O); địa chỉ: : Số 41 & 45 đường Lê Duẩn, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Minh T – Cán bộ thu hồi nợ hiện trường - Ngân hàng Thương mại Cổ phần P, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo Văn bản ủy quyền số 18.5/2021/UQ-O ngày 18 tháng 5 năm 2021). Có mặt.

**- Bị đơn:**

1. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1959

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1962

Cùng cư trú tại: Số nhà 2/97 đường H 2, tổ dân phố H 2, phường Đ 2, quận H, thành phố Hải Phòng. Ông Đ có mặt, bà T vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 18 tháng 5 năm 2021, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

O với bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn Đ đã thỏa thuận ký kết Hợp đồng tín dụng số 0341-LT/2020/HĐTD-O-CN ngày 28/8/2020 và Khế ước nhận nợ số 0341-LT/2020/KUNN-O-CN ngày 29/8/2020 để vay vốn tại O, chi tiết như sau:

+ Số tiền vay: 1.290.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ hai trăm chín mươi triệu đồng);

+ Mục đích vay: Thanh toán tiền mua bất động sản tại thửa đất số 320 (tách thửa cũ 175), tờ bản đồ số 12, địa chỉ Tổ dân phố H 2, phường Đ 2, quận H, TP. Hải Phòng, diện tích 142,5m<sup>2</sup>

+ Thời hạn vay: 168 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên;

+ Lãi suất vay và phương pháp tính lãi:

+ Tiền lãi được tính trên cơ sở một năm có 365 ngày. Số tiền lãi phải trả = (Số dư nợ thực tế tính lãi) x (Số ngày thực tế của kỳ tính lãi) x (Lãi suất (%/năm)) : 365.

+ Tiền lãi được tính từ ngày giải ngân của khoản cấp tín dụng hoặc ngày tiếp theo ngày giải ngân khoản cấp tín dụng theo lựa chọn của O phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

+ Lãi suất cho vay trong hạn: Theo thỏa thuận tại Khế ước nhận nợ.

+ Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

+ Phương thức trả nợ: Trả gốc, lãi hàng tháng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 320 (tách thửa cũ 175), tờ bản đồ số 12, tại địa chỉ: Tổ dân phố H 2, phường Đ 2, quận H, thành phố Hải Phòng; diện tích là 142,5m<sup>2</sup>; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 898611, số vào sổ cấp CH01884 do Ủy ban nhân dân quận Hải An cấp ngày 17/7/2013 cho ông Trần Văn L; ngày 03/9/2020 chuyển nhượng cho ông Trần Văn Đ và vợ là bà Nguyễn Thị T. Tài sản bảo đảm đã được công chứng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0370-LT/2020/BĐ ngày 04/9/2020 tại Văn phòng công chứng Đất Cảng, thành phố Hải Phòng. Số công chứng 10328/HĐTC/2020, Quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận được quy định trong hợp đồng tín dụng đã ký. O nhiều lần nhắc nợ đến hạn thanh toán, nhưng ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T mới chỉ trả cho O được một phần nợ gốc và nợ lãi và cũng không bàn giao tài sản thế chấp để O xử lý thu hồi nợ theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thế chấp. Vì vậy, đến ngày 10/4/2021, khoản vay của ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T bị chuyển sang nợ quá hạn. O đã ra thông báo yêu cầu ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T thanh toán toàn bộ khoản vay trước hạn. Dư nợ của ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T tại O Phòng giao dịch Lạch Tray tạm tính đến ngày 16/8/2021 là: 1.352.982.747 đồng, trong đó:

+ Nợ gốc : 1.270.999.994 đồng;  
+ Nợ lãi trong hạn : 79.232.682 đồng;  
+ Nợ lãi quá hạn : 2.750.071 đồng.

O yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết:

1. Buộc ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T trả ngay cho O tổng số nợ tạm tính đến ngày 16/8/2021 là 1.352.982.747 đồng (Một tỷ, ba trăm năm mươi hai triệu, chín trăm tám mươi hai nghìn, bảy trăm bốn mươi bảy đồng) và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn Đ hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho O.

2. Trường hợp ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì O được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho O theo quy định của pháp luật.

3. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi, xử lý các tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí tố tụng, thi hành án theo quy định của Pháp luật mà không đủ thanh toán hết nghĩa vụ nợ của ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T tại O, thì ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho O.

*Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T có ý kiến như sau:*

Bị đơn xác nhận có ký Hợp đồng tín dụng số 0341-LT/2020/HĐTD-O-CN ngày 28/8/2020 và Khế ước nhận nợ số 0341-LT/2020/KUNN-O-CN ngày 29/8/2020 để vay vốn tại O, với số tiền vay: 1.290.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ hai trăm chín mươi triệu đồng) đúng như lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tại Tòa án. Để đảm bảo cho khoản vay này, bị đơn đã dùng tài sản của mình là: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 320 (tách thửa cũ 175), tờ bản đồ số 12, tại địa chỉ: Tổ dân phố H 2, phường Đ 2, quận H, thành phố Hải Phòng; diện tích là 142,5 m<sup>2</sup>; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 898611, số vào sổ cấp CH01884 do Ủy ban nhân dân quận Hải An cấp ngày 17/7/2013 cho ông Trần Văn L; ngày 03/9/2020 chuyển nhượng cho ông Trần Văn Đ và vợ là bà Nguyễn Thị T để thế chấp cho O. Tại thời điểm thế chấp và hiện nay bị đơn vẫn đang là người quản lý, sử dụng tài sản này và không có tranh chấp với ai. Toàn bộ thửa đất thế chấp được xây tường bao quanh và lát nền xi măng, trên đất chỉ có 01 cây hương nhỏ xây bằng gạch ở phía trước, giáp với tường bao gần cổng ra vào, bị đơn không rõ kích thước của cây hương. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng nói trên, bị đơn mới chỉ trả được cho O một phần tiền nợ gốc và tiền nợ lãi như O đã nêu trong Bảng kê tính lãi của O gửi cho Tòa án. Sau đó, do tình hình dịch bệnh dẫn đến công việc làm ăn của bị đơn không được thuận lợi nên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho O. Tại phiên tòa, bị đơn là ông Trần Văn Đ xác nhận tính đến ngày 16/8/2021, bị đơn còn nợ của O số tiền là: 1.352.982.747 đồng, trong đó nợ gốc: 1.270.999.994 đồng; nợ lãi trong hạn: 79.232.682 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.750.071 đồng. Bị đơn đề nghị O tạo điều kiện cho bị

đơn được trả số tiền nợ gốc trong vòng 01 tháng và miễn toàn bộ nợ lãi cho bị đơn. Trường hợp bị đơn không thực hiện đúng cam kết, thì O có quyền phát mại tài sản thế chấp theo luật định.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thống nhất được với nhau về số tiền mà bị đơn còn nợ của nguyên đơn, nhưng không thống nhất được với nhau về phương án trả nợ nên nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp. Qua đo đạc, khảo sát thực tế cho thấy kích thước thửa đất thế chấp không có sự thay đổi so với kích thước thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 898611, số vào sổ cấp CH01884 do Ủy ban nhân dân quận Hải An cấp ngày 17/7/2013 cho ông Trần Văn L; ngày 03/9/2020 chuyển nhượng cho ông Trần Văn Đ và vợ là bà Nguyễn Thị T. Toàn bộ thửa đất được xây tường bao quanh và láng nền xi măng, trên đất có 01 cây hương nhỏ xây bằng gạch, vì lý do tâm linh nên bị đơn không cho Tòa án đo kích thước của cây hương.

*Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án.

Nguyên đơn và bị đơn là ông Trần Văn Đ đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng; bị đơn là bà Nguyễn Thị T chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo khoản 16, Điều 70 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông (O) về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn Đ phải trả O số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký ngày 28/8/2020 tính đến ngày 16/8/2021 là 1.352.982.747 đồng (trong đó: Nợ gốc: 1.270.999.992 đồng, Nợ lãi trong hạn: 79.232.682 đồng, Nợ lãi quá hạn: 2.750.071 đồng) và khoản tiền lãi phát sinh trên nợ gốc kể từ ngày 17/8/2021 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

Trường hợp bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông (O) có quyền yêu cầu yêu cầu kê biên, phát mại, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp là quyền sử dụng đất số 320 (tách thửa cũ 175), tờ bản đồ số 12 tại địa chỉ: Tổ dân phố H 2, phường Đ 2, quận H, thành phố Hải Phòng, diện tích 142,5m<sup>2</sup>; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN898611, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH01884 do UBND quận Hải An cấp ngày 17/7/2013 cho ông Trần Văn L; ngày 03/9/2020 chuyển nhượng cho ông Trần Văn Đ và vợ là bà Nguyễn Thị T.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án dân sự tranh chấp về hợp đồng tín dụng giữa tổ chức tín dụng với cá nhân không có mục đích lợi nhuận, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn là ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T. hiện cùng cư trú tại: Số nhà 2/97 đường H 2, tổ dân phố H 2, phường Đ 2, quận H, thành phố Hải Phòng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án triệu tập họp lần thứ hai, tại phiên tòa, bị đơn không có yêu cầu phản tố là bà Nguyễn Thị T vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào điểm b 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] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn là ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T phải thanh toán số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm – ngày 16/8/2021 là: 1.352.982.747 đồng, trong đó nợ gốc: 1.270.999.994 đồng; nợ lãi trong hạn: 79.232.682 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.750.071 đồng, Hội đồng xét xử đánh giá như sau: Hợp đồng tín dụng số 0341-LT/2020/HĐTD-O-CN ngày 28/8/2020 giữa O với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T được ký kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung hợp đồng không trái đạo Đ xã hội; thỏa thuận của các bên về số tiền vay, thời hạn, mục đích, lãi suất vay, lãi quá hạn, phương thức trả nợ... đều phù hợp với quy định của pháp luật. Ngày 29 tháng 8 năm 2020, O đã giải ngân cho ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T số tiền 1.290.000.000 đồng theo phương thức chuyển khoản. Ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T đã cam kết nhận nợ đối với số tiền trên tại Khế ước nhận nợ số 0341-LT/2020/KUNN-O-CN ngày 29/8/2020. Bị đơn là ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T cũng xác nhận có ký Hợp đồng tín dụng số 0341-LT/2020/HĐTD-O-CN ngày 28/8/2020 và Khế ước nhận nợ số 0341-LT/2020/KUNN-O-CN ngày 29/8/2020 với O và tính đến ngày 16/8/2021, bị đơn còn nợ của O số tiền là: 1.352.982.747 đồng, trong đó nợ gốc: 1.270.999.994 đồng; nợ lãi trong hạn: 79.232.682 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.750.071 đồng. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của O về việc buộc ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho O số tiền còn nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm nói trên là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T tiếp tục phải thanh toán cho O tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc còn nợ theo mức lãi suất quy định trong Hợp đồng tín dụng số 0341-LT/2020/HĐTD-O-CN ngày 28/8/2020 và Khế ước nhận nợ số 0341-LT/2020/KUNN-O-CN ngày 29/8/2020 kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm – ngày 17/8/2021 cho đến khi thanh toán xong số tiền nợ gốc của khoản vay theo Án lệ số 08/2016/AL.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn là ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T không thanh toán được khoản nợ cho O, Hội đồng xét xử đánh giá như sau: Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0370-LT/2020/BĐ ngày 04/9/2020, số công chứng: 10328/HĐTC/2020, Quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Đất Cảng, thành phố Hải Phòng giữa O với bên thế chấp tài sản là ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T được ký trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối; nội dung và hình thức của hợp

đồng phù hợp với quy định của pháp luật và đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên phát sinh hiệu lực theo quy định tại các điều 385, 398, 401 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại thời điểm thế chấp, cũng như tại phiên tòa bên thế chấp cam đoan tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của riêng bên thế chấp và không có tranh chấp với ai; trình tự, thủ tục thế chấp tài sản của các bên đúng quy định tại các điều 317, 318, 319 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 4 và Điều 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; khoản 2 Điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm. Vì vậy, O yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T không trả được nợ là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 323, Điều 299 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị định của Chính phủ về giao dịch bảo đảm nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu: Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi, xử lý các tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí tố tụng, thi hành án theo quy định của Pháp luật mà không đủ thanh toán hết nghĩa vụ nợ của ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T tại O, thì ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho O. Xét yêu cầu này của O là phù hợp với quy định của pháp luật về xử lý tài sản thế chấp và thỏa thuận của các bên tại khoản 7 Điều 4 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0370-LT/2020/BĐ ngày 04/9/2020 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ: O không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[6] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn là ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại 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, lệ phí Tòa án là 52.589.482 đồng. Do đây là nợ chung của ông Đ và bà T nên mỗi người phải chịu: 26.295.000 đồng (đã được làm tròn). Tuy nhiên, ông Đ là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn nộp án phí nên căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 và Điều 15 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, lệ phí Tòa án, Hội đồng xét xử miễn án phí cho ông Đ.

Trả lại O toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 25.460.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 92, 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 317, 318, 319, 385, 398, 401 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 16 Điều 4, Điều 91 và Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ vào các điều 4, 10 và 56 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; khoản 2 Điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ vào Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

Căn cứ vào Án lệ số 08/2016/AL;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 và 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, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của O.

1. Buộc ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho O tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến hết ngày 16/8/2021 là: 1.352.982.747 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, ba trăm năm mươi hai triệu, chín trăm tám mươi hai nghìn, bảy trăm bốn mươi bảy đồng), trong đó nợ gốc: 1.270.999.994 đồng; nợ lãi trong hạn: 79.232.682 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.750.071 đồng.

Theo Hợp đồng tín dụng số 0341-LT/2020/HĐTD-O-CN ngày 28/8/2020 và Khế ước nhận nợ số 0341-LT/2020/KUNN-O-CN ngày 29/8/2020.

2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 17/8/2021), khách hàng vay 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 đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản tiền 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 tiếp tục phải 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.

3. Trường hợp ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, thì O 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 0370-LT/2020/BĐ ngày 04/9/2020 tại Văn phòng công chứng Đất Cảng, thành phố Hải Phòng. Sổ công chứng 10328/HĐTC/2020, Quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD đã ký giữa vợ chồng ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T – bên thế chấp và O – bên nhận thế chấp. Tài sản thế chấp bao gồm: Quyền sử dụng đất ở đối với diện tích là 142,5 m<sup>2</sup> và toàn bộ các tài sản gắn liền với đất tại tổ dân phố H 2, phường Đ 2, quận Hải An, thành

phố Hải Phòng thuộc thửa đất số 320 (tách thửa cũ 175), tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 898611, số vào sổ cấp CH01884 do Ủy ban nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng cấp ngày 17/7/2013 cho ông Trần Văn L; ngày 03/9/2020 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn Đ.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi, xử lý các tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí tố tụng, thi hành án theo quy định của Pháp luật mà không đủ thanh toán hết nghĩa vụ nợ của ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T tại O, thì ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho O.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Văn Đ được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị T phải chịu 26.295.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi sáu triệu, hai trăm chín mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại O số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0018007 ngày 07 tháng 6 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải An, thành phố Hải Phòng là 25.460.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi lăm triệu, bốn trăm sáu mươi nghìn đồng).

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn là ông Trần Văn Đ có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị T vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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:**

- Các đương sự;
- VKSND quận Hải An;
- Chi cục THADS quận Hải An;
- TANDTP Hải Phòng;
- Lưu: VT; hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Bình**





