

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG  
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: **09/2020/DS-ST**

Ngày: 24/9/2020

*“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng,  
hợp đồng thế chấp”*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG - TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Mai Hoa.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Hà Thị Thuý.

2. Bà Nguyễn Thị Thuỳ Liễu

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Ngọc Anh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Quang Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương mở phiên tòa xét xử công khai vụ án Dân sự thụ lý số 10/2020/TLST-DS ngày 17 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2020/QĐST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2020, Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử ngày 14 tháng 8 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 43/2020/QĐST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2020, giữa:

**Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á (SeABank).

Địa chỉ: Số 25 THĐ, phường PCT, quận HK, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T10- Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Đình K10 - Chức vụ: Phó tổng giám đốc

Người được uỷ quyền lại của ông Vũ Đình K10:

- Ông Phạm Quang H1 - Chức vụ: Giám đốc xử lý nợ địa bàn Miền Bắc - Khối xử lý nợ

- Ông Đặng Văn H2 - Chức vụ: Chuyên viên cao cấp xử lý nợ - Khối xử lý nợ

**Bị đơn:** Chị Vũ Thị H3, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số 180B ĐBP, phường PNL, thành phố HD, tỉnh HD.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Anh Phạm Đình T và chị Nguyễn Thị L; Địa chỉ: 40C CC, phường THĐ, thành phố HD, tỉnh HD.

*Tại phiên toà có mặt đại diện nguyên đơn ông H2, vắng mặt bị đơn chị H3, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh T, chị Lý.*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án và đại diện nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á (SeABank) trình bày:*

Ngày 18/7/2017, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á (SeABank) Chi nhánh Hải Dương và Chị Vũ Thị H3 đã ký kết Hợp đồng tín dụng từng lần số 1719900009/HĐTD với nội dung cho Chị Vũ Thị H3 vay số tiền 400.000.000đồng; Mục đích vay phục vụ hoạt động kinh doanh; Thời hạn vay 12 tháng; Lãi suất cho vay là 11%/năm; Lãi suất quá hạn sẽ tính lãi bằng 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn; 10%/ năm và được áp dụng với số dư nợ lãi chậm trả. Chị Vũ Thị H3 đã được ngân hàng giải ngân và nhận đủ số tiền vay 400.000.000đồng.

Ngày 11/8/2017, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á (SeABank) chi nhánh Hải Dương và Chị Vũ Thị H3 đã ký kết Hợp đồng tín dụng từng lần số 1722300158/HĐTD với nội dung cho Chị Vũ Thị H3 vay số tiền 200.000.000đồng; Mục đích vay phục vụ hoạt động kinh doanh; Thời hạn vay 12 tháng; Lãi suất cho vay là 11%/năm; Lãi suất quá hạn sẽ tính lãi bằng 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn; 10%/ năm và được áp dụng với số dư nợ lãi chậm trả. Chị Vũ Thị H3 đã được ngân hàng giải ngân và nhận đủ số tiền vay 200.000.000đồng.

Ngày 09/10/2017, Chị Vũ Thị H3 đã ký và thực hiện Đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm hợp đồng hạn mức tín dụng với hạn mức 45.000.000đồng. Số tiền SeABank đã giải ngân và Chị Vũ Thị H3 đã sử dụng số tiền 41.480.207đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay theo các Hợp đồng tín dụng từng lần số 1719900009/HĐTD ngày 18/7/2017, Hợp đồng tín dụng từng lần số 1722300158/HĐTD ngày 11/8/2017 và Đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm Hợp đồng hạn mức tín dụng với hạn mức 45.000.000đồng, Chị Vũ Thị H3 và Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á (SeABank) Chi nhánh Hải Dương đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1620700002/HĐTC ngày 27/7/2016 và Hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1620700002.01/HĐSDHĐTC ngày 18/7/2017 để thế chấp Quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị H3 đối với diện tích đất 109,4m<sup>2</sup> thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ số 63 Cầu Cồn, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Dương; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB822339 do Ủy ban nhân dân thành phố Hải Dương cấp cho Chị Vũ Thị H3, thời điểm thế chấp tài sản không có tài sản công trình trên đất. Việc thế chấp quyền sử dụng đất đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng, Chị Vũ Thị H3 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán trả nợ như cam kết trong hợp đồng, Ngân hàng SeABank cũng đã nhiều lần đôn đốc Chị Vũ Thị H3 thực hiện nghĩa vụ thanh toán nhưng chị H3 không thực hiện.

Do đó, Ngân hàng SeABank khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Chị Vũ Thị H3 phải thanh toán toàn bộ khoản nợ theo các hợp đồng tín dụng trên cho SeABank tạm tính đến ngày 23/9/2020 là: 867.098.225 đồng, bao gồm nợ gốc là: 623.029.451 đồng, nợ lãi là: 244.068.774 đồng. Cụ thể:

+ Khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 1719900009/HĐTD ngày 18/7/2017 tính đến 23/9/2020 là 521.527.146 đồng. Trong đó: Nợ gốc 381.189.244 đồng, lãi trong hạn: 2.169.863 đồng, lãi quá hạn: 138.168.039 đồng.

+ Khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 1722300158/HĐTD ngày 11/8/2017 tính đến 23/9/2020 là 270.894.755 đồng. Trong đó: Nợ gốc 200.000.000 đồng, lãi trong hạn: 723.288 đồng, lãi quá hạn: 70.171.467 đồng.

+ Khoản nợ theo Đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm hợp đồng hạn mức tín dụng tính đến 23/9/2020 là 74.716.324 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 41.840.207 đồng, lãi quá hạn: 32.876.117 đồng.

- Bà Vũ Thị H3 phải thanh toán số tiền lãi, phí phát sinh đối với số nợ còn lại theo quy định trong các Hợp đồng tín dụng từng lần số 1719900009/HĐTD ngày 18/7/2017, Hợp đồng tín dụng từng lần số 1722300158/HĐTD ngày 11/8/2017 và Đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm hợp đồng hạn mức tín dụng đã ký kết với SeABank, kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà Chị Vũ Thị H3 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng SeABank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản đảm bảo của khoản vay trên để thu hồi nợ cho ngân hàng.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Chị Vũ Thị H3 đối với SeABank, sau khi trừ đi các chi phí phát sinh trong quá trình khởi kiện và xử lý tài sản. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Chị Vũ Thị H3 tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ hết khoản nợ cho SeABank.

*Quá trình giải quyết vụ án:* Tòa án nhiều lần triệu tập bị đơn là Chị Vũ

Thị H3 nhưng chị H3 đều vắng mặt không có lý do. Tòa án và đại diện khu dân cư trực tiếp đến nơi cư trú của chị H3 theo địa chỉ chị H3 ký kết với ngân hàng tại các hợp đồng tín dụng để tiến hành xác minh, lấy lời khai nhưng chị H3 đã chuyển đi nơi khác sinh sống, không thông báo cho chính quyền địa phương biết. Tòa án đã thực hiện việc niêm yết văn các văn bản tố tụng tại địa chỉ chị H3 đã ký kết tại các hợp đồng tín dụng và gửi cho chị H3 thông qua gia đình chị H3 nhưng chị H3 đều không có mặt tại Tòa án để làm việc và không gửi cho Tòa án quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại Biên bản lấy lời khai ngày 08/7/2020 chị Nguyễn Thị L trình bày:* Đầu năm 2020, chị và anh Phạm Đình T (chồng chị) có hỏi mượn bà Nguyễn Thị D (mẹ đẻ Chị Vũ Thị H3) diện tích 109,4m<sup>2</sup> thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ số 63 Cầu Cồn, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Dương để làm lán tôn dựng vật liệu xây dựng. Bà D đã trao đổi với chị H3, đồng ý cho vợ chồng chị mượn đất làm lán và hai bên chỉ trao đổi miệng, không lập văn bản, hàng tháng vợ chồng chị vẫn trả tiền thuê mượn đất. Nay vợ chồng chị được biết diện tích đất trên chị H3 đã làm thủ tục thế chấp ngân hàng, trường hợp phải xử lý tài sản thế vợ chồng chị sẽ tự tháo dỡ di dời tài sản khỏi thửa đất, trả lại cho chị H3.

*Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/7/2020 thể hiện:* Diện tích 109,4m<sup>2</sup> thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ số 63 Cầu Cồn, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Dương được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Chị Vũ Thị H3 không có tranh chấp với ai, tài sản trên đất gồm có 01 lán lợp tôn chiều rộng 06m, chiều dài 7,25m; diện tích 43,5m<sup>2</sup> là tài sản của chị Nguyễn Thị L và anh Phạm Văn T.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tổng số tiền nợ tính đến hết ngày 23/9/2020 là: 867.098.225 đồng, bao gồm nợ gốc là: 623.029.451 đồng, nợ lãi là: 244.068.774 đồng và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về nghĩa vụ thanh toán lãi, phí phát sinh và xử lý tài sản thế chấp. Đối với thỏa thuận về lãi suất theo Đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm hợp đồng hạn mức tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng SeABank và Chị Vũ Thị H3 ngày 09/10/2017 phía nguyên đơn không cung cấp được các văn bản, quy định nào của ngân hàng để làm căn cứ tính lãi là 56%/năm. Do vậy, về lãi suất đối với khoản vay theo giấy phát hành thẻ tín dụng đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa chị H3, chị Lý, anh T đều vắng mặt không có lý do.

*Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu:*

- Về chấp hành pháp luật tố tụng dân sự: Thẩm phán, Hội đồng xét xử (viết tắt là HĐXX), Thư ký phiên tòa, nguyên đơn đã chấp hành và thực hiện

đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

Đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc Chị Vũ Thị H3 phải thanh toán cho Ngân hàng SeABank, các khoản nợ sau:

+ Khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 1719900009/HĐTD ngày 18/7/2017 tính đến 23/9/2020 là 521.527.146 đồng. Trong đó: Nợ gốc 381.189.244 đồng, lãi trong hạn: 2.169.863 đồng, lãi quá hạn: 138.168.039 đồng.

+ Khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 1722300158/HĐTD ngày 11/8/2017 tính đến 23/9/2020 là 270.894.755 đồng. Trong đó: Nợ gốc 200.000.000 đồng, lãi trong hạn: 723.288 đồng, lãi quá hạn: 70.171.467 đồng.

+ Khoản nợ theo Đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng hạn mức tín dụng tính đến 23/9/2020 là 41.840.027 đồng tiền nợ gốc. Không chấp nhận khoản lãi chậm trả là 32.876.117 đồng.

Trường hợp Chị Vũ Thị H3 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng SeABank có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp đã ký giữa các bên. Nếu số tiền bán tài sản thế chấp lớn hơn khoản nợ phải trả cho Ngân hàng SeABank thì phần chênh lệch được trả cho bên thế chấp. Nếu số tiền bán tài sản thế chấp không đủ để trả nợ thì Chị Vũ Thị H3 phải tiếp tục thanh toán phần còn thiếu cho Ngân hàng SeABank.

+ Về án phí: Nguyên đơn được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần không được chấp nhận và đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp, trả lại nguyên đơn tiền tạm ứng án phí còn lại. Bị đơn Chị Vũ Thị H3 phải chịu án phí dân sự 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- Về thẩm quyền: Ngân hàng SeABank có đơn khởi kiện Chị Vũ Thị H3 có nghĩa vụ thanh toán nợ căn cứ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên. Bị đơn Chị Vũ Thị H3 có hộ khẩu thường trú phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương.

- Về xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị H3, chị Lý và anh T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện đề nghị Chị Vũ Thị H3 trả nợ gốc, nợ lãi của Ngân hàng SeABank:

Hợp đồng tín dụng từng lần số 1719900009/HĐTD ngày 18/7/2017, Hợp đồng tín dụng từng lần số 1722300158/HĐTD ngày 11/8/2017 và Đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm Hợp đồng hạn mức tín dụng với hạn mức 45.000.000đồng được ký kết giữa Ngân hàng SeABank và Chị Vũ Thị H3 là tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, người ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, các hợp đồng tín dụng, văn bản tín dụng này có hiệu lực pháp lý, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ, nguyên đơn và bị đơn phải có phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết.

Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng, nguyên đơn đã thực hiện đúng nghĩa vụ giải ngân số tiền cho vay và đúng thời gian như đã thỏa thuận cho bị đơn nhưng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng từng lần số 1719900009/HĐTD ngày 18/7/2017, Ngân hàng SeABank đã giải ngân cho Chị Vũ Thị H3 số tiền 400.000.000đồng theo Giấy nhận nợ Mã REF: 171990009 ngày 18/7/017. Thời hạn vay là 12 tháng và trả lãi vào ngày cuối tháng. Tuy nhiên, tính thời điểm Ngân hàng giải ngân 18/7/2017 đến ngày 23/9/2020 chị H3 mới thanh toán trả Ngân hàng được 18.770.574 đồng tiền gốc và 23.090.266 đồng tiền lãi.

- Hợp đồng tín dụng từng lần số 1722300158/HĐTD ngày 11/8/2017, Ngân hàng SeABank đã giải ngân cho Chị Vũ Thị H3 số tiền 200.000.000đồng theo Giấy nhận nợ Mã REF: 1722300158 ngày 11/8/2017. Thời hạn vay là 12 tháng và trả lãi vào ngày cuối tháng. Tuy nhiên, tính thời điểm Ngân hàng giải ngân 11/8/2017 đến ngày 23/9/2020 chị H3 mới thanh toán trả Ngân hàng được 11.775.730 đồng tiền lãi.

Như vậy, chị H3 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, đã vi phạm các cam kết, thỏa thuận, trong các hợp đồng và các điều khoản ký kết tại giấy nhận nợ khi giải ngân. Do vậy, buộc chị H3 phải thanh toán cho ngân hàng số tiền gốc còn lại và số tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng các bên đã ký kết.

- Đối với khoản vay theo đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng (Kiêm hợp đồng hạn mức tín dụng) Chị Vũ Thị H3 đã ký kết hợp đồng với tư cách chủ thẻ và được Ngân hàng SeABank chấp thuận cấp thẻ ngày 09/10/2017. Khi ký kết văn bản tín dụng trên giữa ngân hàng và chị H3 không có thỏa thuận về lãi. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã yêu cầu nguyên đơn cung cấp các văn bản của ngân hàng quy định về lãi suất áp dụng đối với khoản cấp tín dụng theo hình thức cấp thẻ tín dụng của Ngân hàng SeABank và chứng cứ để chứng minh yêu cầu của ngân hàng đối với khoản yêu cầu lãi suất 56%/năm đối với khoản vay của chị H3 theo hình thức cấp thẻ tín dụng nhưng nguyên đơn không cung cấp được. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với khoản lãi suất tại đơn đề nghị cấp thẻ tín dụng. Theo các bản sao kê tín dụng do nguyên đơn cung cấp chỉ có căn cứ xác định Chị Vũ Thị H3 đã rút số tiền 42.040.207 đồng và chị H3 đã thanh toán được 200.000 đồng tiền gốc. Vì vậy, buộc chị H3 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng SeABank số tiền gốc còn lại là 41.840.207 đồng.

[2.2]. Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho các khoản vay trên, Chị Vũ Thị H3 đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1620700002/HĐTC ngày 27/7/2016 và Hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1620700002.01/HĐSDHĐTC ngày 18/7/2017 để thế chấp Quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị H3 đối với diện tích đất 109,4m<sup>2</sup> thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ số 63 Cầu Cồn, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Dương.

Xét thấy: Hợp đồng thế chấp trên được thỏa thuận ký kết bởi những người có đủ năng lực, được chứng thực tại cơ quan công chứng và đăng ký tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật. Do vậy, hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật là căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

Theo thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp, các đương sự thỏa thuận: chị H3 đồng ý thế chấp tài sản để bảo đảm cho toàn bộ các nghĩa vụ của mình với Ngân hàng SeABank phát sinh từ các hợp đồng tín dụng trên. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án xác định trên thửa đất này có 01 lán lợp tôn là của vợ chồng chị Nguyễn Thị L và anh Phạm Văn Tốt thuê của Bà D (mẹ chị H3). Chị Lý đã có quan điểm sẽ tự di dời tài sản trả lại mặt bằng cho chị H3. Do đó, trường hợp chị H3 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng SeABank có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp nói trên để thu hồi nợ. Nếu giá trị tài sản thế chấp lớn hơn khoản nợ phải thanh toán thì phần chênh lệch được trả cho chị H3.

Nếu giá trị tài sản thế chấp không đủ để trả nợ thì chị H3 phải tiếp tục thanh toán phần còn thiếu cho Ngân hàng SeABank.

[3]. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận và được trừ vào số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp. Hoàn trả nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí còn lại. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 117, Điều 119, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 463, Điều 466, Điều 470 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 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 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

[1]. Về nghĩa vụ trả nợ:

[1.1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeaBank).

Buộc Chị Vũ Thị H3 phải trả cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeABank) số tiền còn nợ tại các hợp đồng tín dụng, thẻ tín dụng tính đến ngày 23/9/2020 là 834.222.108 đồng, trong đó: nợ gốc là 623.029.451 đồng, lãi trong hạn là 2.893.151 đồng, lãi quá hạn là 208.299.506 đồng, cụ thể như sau:

- Khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 1719900009/HĐTD ngày 18/7/2017 tính đến 23/9/2020 là 521.527.146 đồng, trong đó: nợ gốc 381.189.244 đồng, lãi trong hạn: 2.169.863 đồng, lãi quá hạn: 138.168.039 đồng.

- Khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 1722300158/HĐTD ngày 11/8/2017 tính đến 23/9/2020 là 270.854.755 đồng, trong đó: nợ gốc 200.000.000 đồng, lãi trong hạn: 723.288 đồng, lãi quá hạn: 70.131.467 đồng.

- Khoản nợ theo Đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm hợp đồng hạn mức tín dụng tính đến 23/9/2020 là 41.840.207 đồng.

Kể từ ngày 24/9/2020, Chị Vũ Thị H3 tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa



thuận tại Hợp đồng tín dụng từng lần số 1719900009/HĐTD ngày 18/7/2017, Hợp đồng tín dụng từng lần số 1722300158/HĐTD ngày 11/8/2017. Trường hợp trong các hợp đồng trên, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng SeABank thì lãi suất mà chị H3 tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng SeABank theo quyết định này cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng SeABank.

Đối với khoản nợ theo Đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng (kiêm hợp đồng hạn mức tín dụng), kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật Ngân hàng SeABank có đơn yêu cầu thi hành án mà Chị Vũ Thị H3 chưa thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

[1.2]. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á (SeaBank) yêu cầu Chị Vũ Thị H3 phải trả Ngân hàng SeABank 32.876.117 đồng tiền lãi suất phải trả theo Đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng hạn mức tín dụng.

[2]. Về xử lý tài sản:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á (SeABank) có đơn yêu cầu thi hành án mà Chị Vũ Thị H3 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng SeABank có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất 109,4m<sup>2</sup> thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ số 63 Cầu Cồn, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB822339 do Ủy ban nhân dân thành phố Hải Dương cấp cho Chị Vũ Thị H3.

Trường hợp khi xử lý tài sản thế chấp nếu số tiền bán tài sản thế chấp lớn hơn khoản nợ phải trả cho Ngân hàng SeABank thì phần chênh lệch sẽ trả lại cho Chị Vũ Thị H3. Nếu số tiền xử lý tài sản thế chấp không đủ để trả nợ cho Ngân hàng SeABank thì Chị Vũ Thị H3 phải tiếp tục thanh toán phần còn thiếu cho Ngân hàng SeABank.

Chị Nguyễn Thị L và anh Phạm Văn Tốt phải có trách nhiệm thảo dỡ, di dời tài sản làm trên thửa đất Chị Vũ Thị H3 đã thế chấp cho Ngân hàng SeABank khi Ngân hàng SeABank có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

[3]. Về án phí:

- Nguyên đơn Ngân hàng SeABank phải chịu 1.643.800 đồng án phí dân sự được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí Ngân hàng SeABank đã nộp là 17.190.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0000928 ngày 14/02/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải

Dương. Hoàn trả Ngân hàng SeABank số tiền tạm ứng án phí còn lại là: 15.546.200 đồng.

- Bị đơn Chị Vũ Thị H3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 37.026.700 đồng.

[4]. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời 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.

*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 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 thành phố Hải Dương;
- Chi cục THADS thành phố Hải Dương;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

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

*(đã ký)*

**Phạm Thị Mai Hoa**