

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN DƯƠNG
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 16/2020/DS-ST
Ngày 29-9-2020
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng
và hợp đồng thế chấp tài sản

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

TÒA 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 Trương Minh Huê

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Đồng Thị Thường

Ông Đặng Văn Thước

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng - Thư ký Toà án nhân dân 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 Hoàng Thị Ngọc Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở, Toà án nhân dân huyện An Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 35/2020/TLST-DS ngày 28 tháng 5 năm 2020 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2020/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2020/QĐST-DS ngày 25 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần C; địa chỉ: Số 442, N, phường 1, quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến Đ; Chức vụ: Nhân viên xử lý nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần C (Là người đại diện theo ủy quyền theo Văn bản ủy quyền số 01/UQ-LTR 20 ngày 01 tháng 9 năm 2020); có mặt.

- Bị đơn: Ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H; cùng nơi cư trú: Thôn H1, xã Đ, huyện A, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện, Bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần C (gọi tắt là Ngân hàng) do ông Nguyễn Tiến Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngân hàng và ông Lê

Đức C1, bà Lê Thị Bích H ký Hợp đồng cấp tín dụng số LTR.CN.1886.080319 ngày 11 tháng 03 năm 2019 (gọi tắt là Hợp đồng tín dụng) và Khế ước nhận nợ số 01/TKV: 279936109 ngày 12 tháng 3 năm 2020 (gọi tắt là Khế ước nhận nợ). Theo nội dung Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ, Ngân hàng cho ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H vay số tiền 2.600.000.000 đồng (Hai tỷ sáu trăm triệu đồng) với mục đích sản xuất kinh doanh-vốn cố định- đầu tư bất động sản làm địa điểm sản xuất, kinh doanh, dịch vụ-Mua bất động sản tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 97, tổ dân phố 1, phường N1, quận D, thành phố Hải Phòng; Phương thức cho vay: Cho vay từng lần; Ngày giải ngân: 12 tháng 3 năm 2019; Số tiền thực tế giải ngân 2.600.000.000 đồng; Phương thức giải ngân: Chuyển số tiền giải ngân vào tài khoản thanh toán số 4579027 của bà Lê Thị Bích H tại Ngân hàng; thời hạn cho vay 120 tháng tính từ ngày 13 tháng 3 năm 2019 đến ngày 12 tháng 3 năm 2029; lãi suất vay trong hạn được quy định: Lãi suất vay 9,5%/năm; Lãi suất vay được cố định trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay. Kể từ tháng thứ 07 trở đi, lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau:

- Từ tháng thứ 7 đến tháng thứ 36 kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay, lãi suất vay được xác định theo công thức: Lãi suất vay (%/năm) = LS 13 + 2,5%/năm + X

- Từ tháng thứ 37 đến tháng thứ 60 kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay, lãi suất vay được xác định theo công thức: Lãi suất vay (%/năm) = LS 13 + 3,0%/năm + X

- Từ tháng thứ 61 đến tháng thứ 84 kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay, lãi suất vay được xác định theo công thức: Lãi suất vay (%/năm) = LS 13 + 3,5%/năm + X

- Từ tháng thứ 85 đến tháng thứ 120 kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay, lãi suất vay được xác định theo công thức: Lãi suất vay (%/năm) = LS 13 + 4,0%/năm + X

Trong đó: LS 13 là lãi suất tiền gửi tiết kiệm loại lĩnh lãi cuối kỳ, cùng loại tiền cho vay, có kỳ hạn 13 tháng, bậc 2 theo biểu lãi suất huy động của cá nhân tại thời điểm xác định lãi suất. Trường hợp Ngân hàng không công bố/niên yết bậc 2 thì áp dụng lãi suất tiền gửi tiết kiệm có bậc số dư cao hơn liền kề tại thời điểm xác định lãi suất cho vay. X (%/năm): Được xác định căn cứ vào mức tăng hoặc giảm mức dự trữ bắt buộc của Ngân hàng nhà nước Việt Nam.

Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm. Thời hạn trả nợ: Nợ gốc và nợ lãi được trả hàng tháng.

Khoản tiền vay được ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H bảo đảm bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 97, tổ dân phố 01, phường N1, quận D, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 967701, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01132/Q2

do UBND quận D, thành phố Hải Phòng cấp ngày 27 tháng 6 năm 2017 đứng tên chủ sử dụng đất ông Phạm Hồng T, cập nhật sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H tại Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh quận D ngày 07 tháng 3 năm 2019. Việc thế chấp tài sản đã được lập Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: LRT.BĐCN.261.080319 ngày 11 tháng 3 năm 2019 (gọi tắt là Hợp đồng thế chấp tài sản). Các chủ thể tham gia ký kết hợp đồng thế chấp tài sản là Ngân hàng, ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H. Giá trị tài sản thế chấp theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp tài sản là 3.009.000.000 đồng. Hợp đồng thế chấp tài sản đã được công chứng tại Phòng công chứng số 3, thành phố Hải Phòng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh quận D, thành phố Hải Phòng ngày 11 tháng 3 năm 2019.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H vay số tiền 2.600.000.000 đồng, ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Từ ngày bắt đầu thực hiện hợp đồng, ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H không thanh toán được cho Ngân hàng bất kỳ kỳ trả nợ nào. Do ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 20 tháng 8 năm 2019, Ngân hàng đã ra thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ số nợ vay còn lại chưa thanh toán của ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H tại Ngân hàng.

Tính đến hết ngày 29 tháng 09 năm 2020, ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H còn nợ Ngân hàng các khoản sau:

| | |
|----------------------|--------------------|
| - Nợ gốc: | 2.600.000.000 đồng |
| - Lãi trong hạn: | 119.101.370 đồng |
| - Lãi quá hạn: | 421.823.749 đồng |
| - Phạt chậm trả lãi: | 29.041.017 đồng |
| Tổng cộng: | 3.169.966.136 đồng |

Nay Ngân hàng đề nghị Toà án buộc ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền tính đến hết ngày 29 tháng 9 năm 2020 là: 3.169.966.136 đồng, (trong đó: Nợ gốc 2.600.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 119.101.370 đồng, nợ lãi quá hạn là 421.823.749 đồng, phạt chậm trả lãi là 29.041.017 đồng). Ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H phải tiếp tục trả tiền phạt chậm trả lãi, tiền lãi quá hạn phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ kể từ ngày 30 tháng 9 năm 2020 cho đến khi ông C1, bà H trả xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

Nếu ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H đối với Ngân hàng, gồm: Quyền sử dụng diện tích đất 893m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 97, tổ dân phố 01, phường N1, quận D, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 967701, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01132/Q2 do Ủy ban nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng cấp ngày 27 tháng 6 năm 2017 đứng tên chủ sử dụng đất ông Phạm Hồng T, cập nhật sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H tại Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh quận D, thành phố Hải Phòng ngày 07 tháng 3 năm 2019.

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 Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H nếu thiếu ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

Đối với bị đơn là ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông C1, bà H để ông C1, bà H đến Tòa án nhân dân huyện An Dương giải quyết việc Ngân hàng khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản nhưng ông C1, bà H đều vắng mặt không có lý do và không có quan điểm.

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 và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H đã không đến Tòa án để ghi bản tự khai và tham gia phiên họp kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo thông báo của Tòa án, vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do đã vi phạm các điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ vào khoản 3, Điều 26; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các điều 355, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H. Buộc ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc còn lại và lãi phát sinh theo quy định của Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và quy định của pháp luật. Trong trường hợp ông C1, bà H không thực hiện hoặc không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản ông C1, bà H đã ký với Ngân hàng. Ông C1, bà H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án dân sự: “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản” nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3, Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H hiện đang cư trú tại thôn H1, xã Đ, huyện A, thành phố Hải Phòng nên 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 huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

[2] Tại phiên tòa, ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do nên căn cứ điểm b, khoản 2, Điều 227; khoản 3, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông C1, bà H.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và ông Lê Đức C1, bà Lê Thị Bích H 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 là hợp pháp, là căn cứ pháp lý để các bên thực hiện. Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình là giải ngân cho ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H vay số tiền 2.600.000.000 đồng. Ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H đã nhận đủ số tiền vay nhưng không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ đã cam kết. Do ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án theo Điều 6 của Hợp đồng tín dụng 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 các chứng cứ do Tòa án thu thập đã xác định số tiền nợ gốc Ngân hàng đã giải ngân cho ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H là 2.600.000.000 đồng. Ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H chưa thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc nào. Như vậy, số tiền nợ gốc ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H phải thanh toán cho Ngân hàng là 2.600.000.000 đồng và lãi phát sinh. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc đề nghị Tòa án buộc ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H phải trả khoản tiền nợ gốc 2.600.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[5] Đối với khoản tiền lãi: Tại nội dung của Hợp đồng tín dụng thì hàng tháng đối với số tiền phải trả của mỗi kỳ trả nợ, ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H phải trả số tiền lãi trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán số tiền đó, trừ kỳ hạn trả nợ cuối cùng, lãi suất vay 9,5%/năm; Lãi suất vay được cố định trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay. Kể từ tháng 07 trở đi, lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau:

- Từ tháng thứ 7 đến tháng thứ 36 kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay, lãi suất vay được xác định theo công thức: Lãi suất vay (%/năm) = LS 13 + 2,5%/năm + X

- Từ tháng thứ 37 đến tháng thứ 60 kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay, lãi suất vay được xác định theo công thức: Lãi suất vay (%/năm) = LS 13 + 3,0%/năm + X

- Từ tháng thứ 61 đến tháng thứ 84 kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay, lãi suất vay được xác định theo công thức: Lãi suất vay (%/năm) = LS 13 + 3,5%/năm + X

- Từ tháng thứ 85 đến tháng thứ 120 kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay, lãi suất vay được xác định theo công thức: Lãi suất vay (%/năm) = LS 13 + 4,0%/năm + X

Trong đó: LS 13 là lãi suất tiền gửi tiết kiệm loại lĩnh lãi cuối kỳ, cùng loại tiền cho vay, có kỳ hạn 13 tháng, bậc 2 theo biểu lãi suất huy động của cá nhân tại thời điểm xác định lãi suất. Trường hợp Ngân hàng không công bố/nhiệm yết bậc 2 thì áp dụng lãi suất tiền gửi tiết kiệm có bậc số dư cao hơn liền kề tại thời điểm xác định lãi suất cho vay. X (%/năm): Được xác định căn cứ vào mức tăng hoặc giảm mức dự trữ bắt buộc của Ngân hàng nhà nước Việt Nam. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm. Hình thức thanh toán: trả gốc, lãi hàng tháng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H đã vi phạm thời hạn trả nợ nên đã phát sinh lãi trong hạn và lãi quá hạn, phạt chậm trả lãi nên yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H phải trả lãi trong hạn, lãi quá hạn, phạt chậm trả lãi là có căn cứ.

[6] Tính đến hết ngày 29 tháng 9 năm 2020, ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H còn nợ Ngân hàng số tiền lãi, tiền phạt là 569.966.136 đồng. Nên buộc ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H phải trả cho Ngân hàng số tiền 3.169.966.136 đồng, {trong đó: Nợ gốc là 2.600.000.000 đồng, nợ lãi là 569.966.136 đồng (gồm: Lãi trong hạn là 119.101.370 đồng, lãi quá hạn là 421.823.749 đồng, phạt chậm trả lãi là 29.041.017 đồng)}

[7] Kể từ ngày 30 tháng 9 năm 2020, ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

[8] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm: Căn cứ bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, căn cứ các chứng cứ do Tòa án thu thập đã xác định: Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H vay vốn của Ngân hàng, ông C1 và bà H đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản đối với Ngân hàng. Theo nội dung Hợp đồng thế chấp tài sản, ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng diện tích đất 893m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 97, phường N1; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 01, phường N1, quận D, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 967701, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01132/Q2 do Ủy ban nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng cấp ngày 27 tháng 6 năm 2017 đứng tên chủ sử dụng đất ông Phạm Hồng T, cập nhật sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H tại Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh quận D

ngày 07 tháng 3 năm 2019. Xét thấy, Hợp đồng thế chấp tài sản 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 giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Do vậy, Hợp đồng thế chấp tài sản là hợp pháp, là căn cứ pháp lý phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

[9] Theo điểm 8.1.1., khoản 8.1., Điều 8 của Hợp đồng thế chấp tài sản quy định: "...*Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp (TSTC) trong các trường hợp sau: Khi nghĩa vụ đến hạn mà bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ được bảo đảm quy định tại Điều 3 của Hợp đồng tín dụng, bao gồm cả trường hợp Ngân hàng thu hồi nợ trước hạn...*". Ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng 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 thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H nêu trên của Ngân hàng đưa ra là có căn cứ.

[10] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản xác minh của Tòa án ngày 04 tháng 9 năm 2020 cho thấy: Diện tích 893 m² đất ở tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 97, phường N1; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 01, phường N1, quận D, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sử dụng của ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 967701, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01132/Q2 do Ủy ban nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng cấp ngày 27 tháng 6 năm 2017 đứng tên chủ sử dụng đất ông Phạm Hồng T, cập nhật sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H tại Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh quận Dương Kinh ngày 07 tháng 3 năm 2019, thửa đất là đất trống, không có công trình xây dựng, địa phương chưa phát hiện có tranh chấp kể từ thời điểm thế chấp cho đến nay.

[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 Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H nếu thiếu ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng.

[12] Về án phí: Ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của Ngân hàng được Tòa án chấp nhận. Trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[13] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn và bị đơn có quyền kháng cáo Bản án theo quy định của pháp luật.

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;

- Căn cứ vào các điều 317, 318, 319, 320, khoản 1 Điều 351 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào điểm g, khoản 1, Điều 179 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào khoản 14, Điều 4; các điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng;

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

- Căn cứ vào Điều 6; khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C đối với ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H.

Buộc ông Lê Đức C1, bà Lê Thị Bích H phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C số tiền tính đến hết ngày 29 tháng 9 năm 2020 là 3.169.966.136 (Ba tỷ một trăm sáu mươi chín triệu chín trăm sáu mươi sáu nghìn một trăm ba mươi sáu) đồng, (trong đó: Nợ gốc là 2.600.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 119.101.370 đồng, nợ lãi quá hạn là 421.823.749 đồng, phạt chậm trả lãi là 29.041.017 đồng).

Kể từ ngày 30 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 cấp tín dụng số LTR.CN.1886.080319 ngày 11 tháng 03 năm 2019 và Khế ước nhận nợ số 01/TKV: 279936109 ngày 12 tháng 3 năm 2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp ông Lê Đức C1, bà Lê Thị Bích H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần C 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 Lê Đức C1, bà Lê Thị Bích H đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần C, gồm:

Quyền sử dụng diện tích đất 893m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 97, phường N1; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 01, phường N1, quận D, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 967701, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01132/Q2 do Ủy ban nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng cấp ngày 27 tháng 6 năm 2017 đứng tên chủ sử dụng đất ông Phạm Hồng T, cập nhật sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H tại Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh quận D, thành phố Hải Phòng ngày 07 tháng 3 năm 2019.

Số tiền phát mại tài sản bảo đảm thu được sau khi trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C nếu còn thừa sẽ trả lại cho bên thế chấp ông Lê Đức C1 và

bà Lê Thị Bích H, nếu thiếu ông Lê Đức C1 và bà Lê Thị Bích H phải tiếp tục hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng.

2. Về án phí và yêu cầu thi hành án

Ông Lê Đức C1, bà Lê Thị Bích H phải chịu 95.399.332 (Chín mươi lăm triệu ba trăm chín mươi chín nghìn ba trăm ba mươi hai) đồng án phí dân sự sơ thẩm để sung quỹ Nhà nước. Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C 44.366.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 12607 ngày 28 tháng 5 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Dương.

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 quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

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

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

Trương Minh Huế

