

**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: 03/2021/DS-ST
Ngày 05 - 03 - 2021
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,
xử lý tài sản bảo đảm

**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: Ông Cao Văn Tuấn

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Vũ Văn Thi

Ông Nguyễn Văn Tĩnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Trang - 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 Nguyễn Thùy Chi – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở, Toà án nhân dân huyện An Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2018/TLST- DS ngày 09 tháng 02 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2021/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2020/QĐST-DS ngày 05 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng hoặc B), địa chỉ trụ sở: Số 35 Hàng Vôi, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Thanh B, Giám đốc Phòng Giao dịch Hồng Bàng, Ngân hàng Đ - Chi nhánh Lạch Tray, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Quyết định ủy quyền số 70/2020/B.LT ngày 19 tháng 02 năm 2020); có mặt

- Bị đơn:

+ Bà Nguyễn Thị D, cư trú tại: Thôn T, xã Đ, huyện A, thành phố Hải Phòng, có mặt.

+ Ông Phạm Văn P, ĐKTT: Thôn T, xã Đ, huyện A, thành phố Hải Phòng. Hiện đang thi hành án tại phân trại số 1, trại giam Kim Bảng, tỉnh Hà Nam, vắng mặt (có quan điểm xin giải quyết vắng mặt).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần Đức N và bà Đinh Thị N, đều cư trú tại: Thôn T, xã Đ, huyện A, thành phố Hải Phòng. Ông N, có mặt; bà N vắng mặt (có quan điểm xin giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, tại các bản tự khai và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP P - Chi nhánh Hải Phòng (nay là B Chi nhánh Lạch Tray) và ông Phạm Văn P, bà Nguyễn Thị D có ký hợp đồng tín dụng số: T.A.1054.14/HĐTD ngày 27 tháng 02 năm 2014 với nội dung như sau:

- Số tiền vay 198.000.000đ (một trăm chín mươi tám triệu đồng)
- Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là 04/3/2014
- Mục đích vay vốn: Sửa chữa nhà ở
- Lãi suất tại thời điểm vay:

+ Lãi suất vay trong hạn: Lãi suất cho vay VNĐ được áp dụng theo hình thức thả nổi với mức lãi suất kỳ đầu tiên là 13%/năm và cố định trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân, sau đó lãi suất được điều chỉnh theo thông báo của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Trong trường hợp ông P, bà D hoàn trả nợ gốc trước hạn thì mức lãi suất này sẽ tự động được áp dụng vào thời điểm hoàn trả nợ vay thực tế.

+ Lãi suất cho vay kể từ ngày 01/10/2015 áp dụng lãi suất cho vay thỏa thuận thả nổi theo quy định của B Chi nhánh Lạch Tray và được điều chỉnh 06 tháng/lần (kể từ ngày 01/10/2015) theo thông báo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh.

+ Lãi suất nợ quá hạn: Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn (Lãi suất vay đã được điều chỉnh nếu có) theo Hợp đồng tín dụng. Nếu trong thời hạn cho vay phát sinh nợ quá hạn thì lãi suất nợ quá hạn sẽ được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn. Hết thời hạn cho vay áp dụng lãi suất nợ quá hạn cố định bằng 150% lãi suất trong hạn (đã được điều chỉnh gần nhất nếu có) tại thời điểm kết thúc thời hạn cho vay.

- Lãi suất tại thời điểm hiện tại:

+ Lãi suất vay trong hạn: Lãi suất cho vay kể từ ngày 01/10/2017 áp dụng lãi suất cố định 11%/năm.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay tín dụng nêu trên là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 131 + 133, tờ bản đồ số 05 (trong đó thửa đất số 131 là đất ở có diện tích 336m² và thửa đất số 133 là đất ao có diện tích 234m², tổng diện tích 570m²) Thôn Trại Kênh, xã Đại Bản, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO788726, sổ vào

sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00516 do UBND huyện An Dương, thành phố Hải Phòng cấp ngày 20/7/2009 đứng tên ông Phạm Văn P. (Theo Hợp đồng thế chấp số 1054.14/HĐTC ngày 27/02/2014). Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Thời điểm thế chấp, trên đất có một số công trình kiến trúc gồm có nhà ở 01 tầng mái bằng bê tông cốt thép, xây dựng năm 1999; công trình phụ gồm nhà bếp, nhà vệ sinh; 01 nhà nấu rượu, nhà kho, nhà xay gạo, chuồng lợn.... Hiện tại các tài sản thế chấp này do bà Nguyễn Thị D (vợ ông P) đang quản lý, sử dụng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với B và để phát sinh nợ quá hạn từ ngày 10/10/2015 cho đến nay. Tạm tính đến ngày 05/3/2021, ông P, bà D còn nợ Ngân hàng như sau: Nợ gốc là 131.100.000đ, nợ lãi trong hạn là 79.518.181đ, nợ lãi quá hạn là 16.136.536đ; tổng cộng là: 226.754.717đ.

Nay, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị D phải trả cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 05/3/2021 là 226.754.717đ, trong đó nợ gốc là 131.100.000đ, lãi trong hạn là 79.518.181đ, lãi quá hạn là 16.136.536đ. Ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị D phải tiếp tục trả nợ lãi cho Ngân hàng kể từ ngày 06/3/2021 cho đến khi trả xong nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký. Trong trường hợp ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị D không trả được nợ cho Ngân hàng thì đề nghị Tòa án tuyên phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc số thửa 131 +133, tờ bản đồ số 05, Thôn Trại Kênh, xã Đại Bản để Ngân hàng thu hồi nợ (đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO788726, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00516 do UBND huyện An Dương, thành phố Hải Phòng cấp ngày 20/7/2009 đứng tên ông Phạm Văn P).

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tài sản của Tòa án, diện tích đất thế chấp có sự thu hẹp so với thời điểm thế chấp do chủ trương của địa phương lấy đất để mở rộng đường, cụ thể: Đối với thửa đất số 131 (đất ở) có diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 336m², diện tích thực tế là 331,2m²; đối với thửa đất số 133 (đất ao) có diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 234m², diện tích đất thực tế là 240,1m². Đối với việc diện tích đất đã thế chấp bị thu hẹp do chủ trương của UBND xã Đại Bản mở rộng đường, Ngân hàng không nhận được văn bản thông báo về việc thu hồi đất từ Ủy ban nhân dân xã Đại Bản nên vẫn giữ nguyên quan điểm yêu cầu phát mại tài sản theo như diện tích đất ông P bà D được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã thế chấp cho Ngân hàng. Ngoài ra, đối với diện tích đất ao thực tế đo được là 240,1m², trong đó hiện trạng đất ao bà Nguyễn Thị D đang sử dụng 137,1m²; diện tích đất ao còn lại 103m² hiện ông Trần Đức N đang sử dụng (do ông P chuyển nhượng một phần diện tích đất ao cho ông N). Do việc mua bán đất giữa ông P và ông N không đúng quy định của pháp luật nên Ngân hàng vẫn giữ quan điểm đề nghị Tòa án tuyên phát mại toàn bộ tài sản diện tích đất ao ông P, bà D đã thế chấp cho Ngân hàng (bao gồm cả diện tích đất ao ông N đang quản lý, sử dụng) để Ngân hàng thu hồi nợ. Về việc gia tăng diện tích đất ao theo kết quả thẩm định tại chỗ của Tòa án so với diện tích đất ao ông P được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ngân hàng không có ý kiến gì.

Sau khi phát mại tài sản trên, số tiền thu được sau khi trừ đi khoản nợ còn lại của ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị D tại Ngân hàng nếu còn thừa sẽ được trả cho ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị D. Nếu thiếu, ông P, bà D phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho B.

Tại biên bản lấy lời khai, bản tự khai và tại phiên tòa, bị đơn là bà Nguyễn Thị D trình bày: Bà D xác nhận vợ chồng bà (Nguyễn Thị D và Phạm Văn P) có ký hợp đồng tín dụng số T.A.1054.14/HĐTD vào ngày 27/02/2014 với Ngân hàng TMCP Phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long - Chi nhánh Hải Phòng (nay là Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Lạch Tray) với số tiền vay là 198.000.000đ, thời gian vay 60 tháng với mục đích sửa chữa nhà ở với mức lãi suất như người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày. Để đảm bảo cho khoản vay tín dụng, vợ chồng bà đã thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc số thửa 131 (đất ở có diện tích 336m²) + 133 (đất ao có diện tích 234m²), tờ bản đồ số 05, Thôn Trại Kênh, xã Đại Bản. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 788726, do UBND huyện An Dương cấp ngày 20/7/2009 đứng tên ông Phạm Văn P. Trên đất thời điểm thế chấp có nhà ở 01 tầng và một số công trình phụ (theo Hợp đồng thế chấp số 1054.14/HĐTC). Các tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Các tài sản thế chấp trên đất gồm nhà ở và một số công trình phụ vẫn được giữ nguyên như thời điểm thế chấp, không có thay đổi gì; cuối năm 2019, Ủy ban nhân dân xã Đại Bản có chủ trương mở rộng đường trục xã vận động dân hiến đất làm đường nên đất ở của gia đình có bị thu hẹp một phần so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng thời gia đình có xây lại phần tường bao, trụ cổng cổng và lán tôn phía giáp trục đường xã do khi xã mở rộng đường thì công trình cũ bị phá bỏ. Ngoài ra, năm 2009, ông P (chồng bà D) có chuyển nhượng một phần diện tích đất ao là 103m² cho ông Trần Đức N. Do đó diện tích đất của gia đình được cấp theo như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện trạng sử dụng đã bị thu hẹp như kết quả thẩm định tại chỗ tài sản của Tòa án (diện tích đất ở là 331,2m² và đất ao 137,1m²). Hiện các tài sản thế chấp do bà Nguyễn Thị D đang quản lý sử dụng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do làm ăn gặp khó khăn, năm 2014, ông Phạm Văn P lại vi phạm pháp luật và bị xử phạt 13 năm 06 tháng tù và đang thi hành án tại Trại giam Nam Hà (huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam) nên vợ chồng không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng. Nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà (D, P) phải trả nợ tổng số tiền tạm tính đến ngày 05/3/2021 là 226.754.717đ, trong đó: nợ gốc là 131.100.000đ, nợ lãi trong hạn là 79.518.181đ, nợ lãi quá hạn là 16.136.536đ, bà D xác nhận số dư nợ hiện tại và đồng ý trả nợ cho Ngân hàng. Nhưng do điều kiện kinh tế hiện tại của gia đình rất khó khăn, bà không có khả năng trả nợ ngay nên bà D đề nghị Ngân hàng gia hạn thời gian trả nợ và miễn nợ lãi cho vợ chồng. Trong trường hợp, vợ chồng bà D vẫn không trả được nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng đề nghị phát mại tài sản là đất và công trình kiến trúc trên đất ông P, bà D đã thế chấp cho Ngân hàng như trình bày ở trên để thu hồi nợ, bà không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại các biên bản lấy lời khai, bị đơn là ông Phạm Văn P trình bày:

Ông P xác nhận vợ chồng ông (Phạm Văn P, Nguyễn Thị D) có ký hợp đồng tín dụng số T.A.1054.14/HĐTD ngày 27/02/2014 với Ngân hàng phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long - Chi nhánh Hải Phòng (nay là B- Chi nhánh Lạch Tray) với các nội dung (số tiền vay, thời hạn vay, mục đích vay, lãi suất...) thỏa thuận trong hợp đồng như Ngân hàng đã trình bày là đúng. Để đảm bảo cho khoản vay nói trên, vợ chồng ông có thể chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc số thửa 131 (đất ở có diện tích 336m²) + 133 (đất ao có diện tích 234m²), tờ bản đồ số 05, Thôn Trại Kênh, xã Đại Bản, huyện An Dương, Hải Phòng. Trên đất vợ chồng ông có nhà ở và một số công trình khác. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 788726, do UBND huyện An Dương cấp ngày 20/7/2009 đứng tên ông Phạm Văn P. Năm 2009, sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông có san lấp ao và chuyển nhượng một phần đất ao cho ông Trần Đức N có diện tích 139m², với số tiền 50.000.000đ, việc mua bán giữa hai bên chỉ bằng miệng, không làm thủ tục công chứng theo quy định, do không hiểu biết pháp luật nên ông cũng chưa thực hiện chỉnh lý lại diện tích đất ao trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông N đã xong; ông đã nhận đủ tiền từ ông N và ông N cũng đã nhận đất và sử dụng ổn định, giữa hai bên không có tranh chấp. Năm 2014, do có hành vi vi phạm pháp luật nên ông đã bị Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình xử phạt 13 năm 06 tháng tù về tội Trộm cắp tài sản và hiện đang thi hành án tại Trại giam Nam Hà (huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam). Các tài sản vợ chồng ông (P, D) thế chấp cho Ngân hàng hiện do bà Nguyễn Thị D quản lý sử dụng.

Năm 2014, khi làm thủ tục vay vốn Ngân hàng, vợ chồng ông có thể chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nói trên cho Ngân hàng. Khi thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng, do không hiểu biết pháp luật nên ông đã không thông báo cho Ngân hàng về việc hiện trạng sử dụng đất ao đã có sự thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Mặt khác, vì khi thế chấp, ngân hàng cũng không xem xét thẩm định cụ thể, không đo lại diện tích đất thế chấp có đúng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp hay không mà chỉ xác nhận vị trí đất và trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp để làm hồ sơ thế chấp vay vốn tại Ngân hàng.

Về số dư nợ tại ngân hàng hiện tại của vợ chồng ông là bao nhiêu ông không nắm được do thời gian đi thi hành án đã lâu, số nợ tại Ngân hàng do vợ ông là bà Nguyễn Thị D trả. Nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông phải trả nợ cho Ngân hàng khoản tín dụng đã vay, ông đồng ý và xác định có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng nhưng do đang phải thi hành án nên ông P đề nghị Ngân hàng xem xét tạo điều kiện cho vợ chồng ông. Trường hợp vợ chồng ông không trả được nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản vợ chồng ông đã thế chấp cho Ngân hàng như nêu ở trên, ông không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Đức N trình bày:

Khoảng năm 2009, ông có mua của ông Phạm Văn P một phần diện tích đất ao với kích thước 06m chiều ngang và 17m chiều dài với giá 50.000.000đ. Về kích thước hai bên tự đo. Khi mua hai bên có viết giấy biên nhận, ông đã trả cho ông P

đủ số tiền và nhận đất, sử dụng ổn định từ thời điểm nhận chuyển nhượng (năm 2009) cho đến nay không có tranh chấp gì. Việc mua bán giữa hai bên có sự chứng kiến của ông trưởng Thôn Trại Kênh, xã Đại Bản là ông Lê Duy B và ông Nguyễn Văn N (nguyên cán bộ địa chính xã Đại Bản). Thời điểm ông mua đất của ông P, tuy ông P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do không hiểu biết pháp luật nên hai bên không làm thủ tục công chứng theo quy định. Sau khi nhận đất từ ông P, ông đã xây tường bao làm ranh giới và xây dựng khu chăn nuôi trên phần đất mua của ông P. Hiện tại phần diện tích đất ông đã mua của ông P và các công trình ông xây dựng trên phần đất này do vợ chồng ông (Trần Đức N và Đinh Thị N) đang quản lý sử dụng.

Về việc vợ chồng ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị D vay tín dụng tại Ngân hàng và thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng như thế nào ông không biết vì không thấy Ngân hàng khảo sát, thẩm định đất, cũng không ai nói cho ông biết về sự việc trên. Nay, Ngân hàng yêu cầu ông P và bà D phải thanh toán cho Ngân hàng số dư nợ tín dụng còn lại; trường hợp ông P, bà D không trả được nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản ông P, bà D đã thế chấp cho Ngân hàng bao gồm diện tích đất ao thuộc số thửa 133, tờ bản đồ số 05, Thôn Trại Kênh, xã Đại Bản (trong đó có một phần diện tích đất gia đình ông đang sử dụng do nhận chuyển nhượng từ ông P vào năm 2009), ông không đồng ý vì diện tích đất ao này ông đã mua của ông P từ trước khi ông P, bà D làm thủ tục thế chấp tài sản tại Ngân hàng. Giao dịch giữa ông và ông P đã kết thúc và không có tranh chấp nên ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Nếu Ngân hàng vẫn yêu cầu phát mại tài sản thế chấp ông P, bà D đã thế chấp (gồm cả phần đất ông nhận chuyển nhượng từ ông P) để thu hồi nợ thì ông đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông.

Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị N trình bày:

Bà Đinh Thị N xác định vợ chồng bà (Trần Đức N, Đinh Thị N) có mua một phần đất ao của ông P như ông N đã trình bày. Hai bên giao dịch mua bán đã xong, vợ chồng bà cũng đã sử dụng ổn định và xác định không có tranh chấp đối với phần diện tích đất ao đã mua của ông P nên không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đối với yêu cầu phát mại tài sản của Ngân hàng (bao gồm phần đất vợ chồng bà đã mua của ông P năm 2009), bà Đinh Thị N thống nhất quan điểm của ông Trần Đức N, không đồng ý phát mại phần đất ông, bà đã mua của ông P, nếu Ngân hàng vẫn yêu cầu phát mại tài sản bao gồm phần đất ao vợ chồng bà đã mua thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Dương tại phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý cho đến phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Sau khi phân tích đánh giá chứng cứ, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 297; 307; 317, 318; 324; khoản 1 Điều 351 và khoản 1 Điều 357 Bộ luật dân sự; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng 2010, Điều 20, 21 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm, Nghị định số 11/2012/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số tiêu của Nghị định 163/2006/NĐ-CP, xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị D phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và số nợ lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký. Nếu ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị D không trả được nợ cho Ngân hàng thì đề nghị Tòa án tuyên phát phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sổ thửa 131 và 133, tờ bản đồ số 05, Thôn Trại Kênh, xã Đại Bản, huyện An Dương, Hải Phòng. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 788726, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00516 do UBND huyện An Dương, thành phố Hải Phòng cấp ngày 20/7/2009 đứng tên ông Phạm Văn P. Sau khi phát mại tài sản trên, số tiền thu được sau khi thanh toán cho ông Trần Đức N và bà Đinh Thị N chi phí xây dựng, tôn tạo các công trình trên phần diện tích đất ao ông P đã chuyển nhượng cho ông N và trừ đi số dư nợ còn lại của ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị D tại Ngân hàng, nếu còn thừa sẽ được trả cho ông P, bà D. Nếu thiếu, ông P, bà D phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho B.

Về án phí: Ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật: Đây là vụ án dân sự về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Bị đơn ông Phạm Văn P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa và có quan điểm đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Nên căn cứ khoản 1 Điều 227; khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Phạm Văn P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị N.

- Về nội dung:

[3] Xét yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng của nguyên đơn: Căn cứ vào lời khai của các bên đương sự và các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp đã có đủ căn cứ xác định ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị D có quan hệ tín dụng với Ngân hàng TMCP P- chi nhánh Hải Phòng (nay là B chi nhánh Lạch Tray)

theo Hợp đồng tín dụng số: T.A.1054.14/HĐTD ngày 27 tháng 02 năm 2014. Xét thấy, hợp đồng trên được các bên thống nhất thỏa thuận ký kết bởi những người có đủ thẩm quyền và năng lực hành vi dân sự. Về hình thức, nội dung hợp đồng không vi phạm các điều cấm, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Do vậy hợp đồng trên là hợp pháp, là căn cứ pháp lý phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên.

[4] Số tiền ông P, bà D vay Ngân hàng và được Ngân hàng giải ngân là 198.000.000đ (theo Giấy nhận nợ ngày 04/3/2014). Thời hạn vay 60 tháng với mục đích để sửa chữa nhà ở. Lãi suất áp dụng theo hình thức thả nổi với mức lãi suất tại thời điểm vay là 13%/năm cố định trong 12 tháng. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Kể từ ngày 01/10/2017, áp dụng mức lãi suất cố định là 11%/năm. Ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị D đã trả được cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 66.900.000đ và số nợ lãi là 35.645.377đ và để phát sinh nợ quá hạn từ ngày 10/10/2015. Tạm tính đến ngày 05/3/2021, ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị D còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 226.754.717đ, trong đó nợ gốc là 131.100.000đ, lãi trong hạn là 79.518.181đ, lãi quá hạn là 16.136.536đ. Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu ông P và bà D thanh toán khoản vay cho Ngân hàng nhưng ông P và bà D không thực hiện. Ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị D đều xác nhận nợ đối với Ngân hàng và có quan điểm đồng ý và có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng số dư nợ còn lại. Như vậy, việc Ngân hàng khởi kiện ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị D phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 05 tháng 3 năm 2021 là 226.754.717đ, trong đó nợ gốc là 131.100.000đ, lãi trong hạn là 79.518.181đ, lãi quá hạn là 16.136.536đ, là có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn: Để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị D tại B theo Hợp đồng tín dụng số T.A.1054.14/HĐTD ngày 27 tháng 02 năm 2014, ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị D đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1054.14/HĐTC với Ngân hàng như sau:

Quyền sử dụng 570m² (gồm 336m² đất ở và 234m² đất ao liền kề) thuộc số thửa 131 + 133 tờ bản đồ số 05, Thôn Trại Kênh, xã Đại Bản, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO788726 do Ủy ban nhân dân huyện An Dương cấp ngày 20 tháng 7 năm 2009 đứng tên chủ sử dụng là ông Phạm Văn P. Tại thời điểm thế chấp trên đất có nhà ở 01 tầng và một số công trình phụ. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện An Dương (nay là Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện An Dương) vào ngày 28/02/2014. Xét thấy hợp đồng thế chấp nêu trên được thỏa 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 pháp luật. Do vậy hợp đồng thế chấp hợp pháp và là căn cứ pháp lý phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

[7] Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án xác định:

Đối với thửa đất số 131 (đất ở), tờ bản đồ số 05, Thôn Trại Kênh, xã Đại Bản có vị trí kích thước hiện trạng sử dụng như sau:

- Phía bắc giáp hộ ông Ánh dài 18,1m

- Phía Nam giáp ao (số thửa 133) dài 15,9m
- Phía Đông giáp hộ bà Cảnh dài 18,6m
- Phía Tây giáp tim đường xã dài 20,4m

Diện tích thửa đất là 331,2m²

Đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 05, Thôn Trại Kênh, xã Đại Bản, trong đó phần đất do bà Nguyễn Thị D đang quản lý sử dụng (sau đây gọi là thửa đất số 133A) có vị trí kích thước hiện trạng sử dụng như sau:

- Phía Bắc giáp hộ ông P (thửa số 131) dài 15,9m
- Phía Nam giáp hộ ông N (phần đất còn lại của thửa 133) dài 16,8m
- Phía Đông giáp hộ bà Nhuận dài 4,3 + 4 (m)
- Phía Tây giáp tim đường xã dài 8,8m

Diện tích đất ao (thuộc số thửa 133A) bà Nguyễn Thị D đang quản lý và sử dụng là: 137,1m²

Phần đất ao (thuộc số thửa 133) hộ ông N đang quản lý sử dụng (do ông N mua của ông P) (sau đây gọi là thửa đất số 133B) có vị trí kích thước hiện trạng như sau:

- Phía Bắc giáp phần đất ao của thửa 133A (do bà D đang quản lý sử dụng) dài 16,8m
- Phía Nam giáp hộ ông N dài 17,7m
- Phía Đông giáp hộ bà Nhuận dài 6m
- Phía Tây giáp đường trục xã dài 6m

Diện tích phần đất ao (thuộc số thửa 133) hộ ông Trần Đức N và bà Đinh Thị N đang quản lý sử dụng là 103m²

Tổng diện tích đất ao là 240,1m²

[8] Trên phần đất thổ cư (số thửa 131) và phần đất ao có diện tích 137,1m² (số thửa 133) hiện bà Nguyễn Thị D đang quản lý sử dụng có các công trình kiến trúc như sau: Nhà ở mái bằng 01 tầng xây dựng năm 1999, tường gạch chỉ 220, nền gạch men, kích thước 6,6 x 6,36 x 4,15m. Nhà kho tường gạch ba banh, mái tôn kẽm mạ sắt, nền láng xi măng, kích thước: 3,1 x 4,2 x 2,3m(cao); miếu thờ: Tường xây gạch ba banh, mái tôn proximang, nền lát gạch men đóng trần nhựa, kích thước: 4,3x3,1x2,9m; nhà vệ sinh, nhà tắm: Tường xây gạch chỉ 110, mái bằng bê tông cốt thép, nền lát gạch men, tường ốp gạch men, kích thước: 3x2,1x3,1(m); nhà bếp tường gạch chỉ 110, mái bằng, nền gạch men, cửa nhôm kính, kích thước 3,85 x 3,15 x 3,1(m); nhà bếp đun than củi, tường gạch chỉ 110, mái tôn proximang, kích thước 3,6x3,1 x 2,7 (m). Khu chăn nuôi gồm chuồng lợn (04 ngăn) xây gạch chỉ 110, cao 0,8m, phía trên thoáng chắn bạt, mái tôn proximang, xà gồ thép, nền láng xi măng, kích thước 7,3 x 2,9 + 4,5 x 3,9; chuồng gà xây gạch chỉ 110, cao 1,05m, trên thoáng chắn lưới nylon, cột thép, mái tôn proximang, xà gồ tre, kích thước 4,1 x 4,3 x 2,1m;

nhà xát gạo tường gạch chỉ 110, mái tôn proximang xà tre, kích thước 3,3 x 3,1 x 2,4 m; 01 lán phía ngoài nhà xát gạo tường gạch ba banh 02 mặt, cao 1,8m, phía trên bít tôn kẽm, mái tôn kẽm xà sắt, nền láng xi măng, kích thước 8,9 x 3,9 x 3 (m); 01 bể nước xây gạch chỉ 110, kích thước 3,1 x 2,1 x 1,9(m); tường bao xây gạch ba banh không trát kích thước 4,3 + 3,1 + 2,8 + 13) x 1,6 (m); sân láng xi măng kích thước 10 x 8 + 8,7 x 6,2(m). Các công trình trên được giữ nguyên như tại thời điểm thế chấp, không có sửa chữa, xây mới.

Ngoài ra, năm 2019, chị Nguyễn Thị D có làm mới một số công trình trên đất như sau: lán tôn mạ màu, kích thước 3,9x1,6; tôn bít xung quanh, kích thước 3,1 x 5,5 x 1,3 (m); trụ cổng xây gạch chỉ, kích thước 0,5x0,5x2,8(m) x 02 trụ; tường rào xây gạch chỉ 110, kích thước (5,2 + 18,2) x 1,25 (m).

[9] Xét diện tích đất ở thuộc sổ thửa 131, tờ bản đồ số 05, Thôn Trại Kênh, xã Đại Bản, diện tích đất được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 788726 là 336m²: Theo kết quả thẩm định tại chỗ của Tòa án, hiện trạng diện tích đất bà Nguyễn Thị D đang quản lý, sử dụng của thửa đất nói trên là 331,2m² với vị trí tứ cận các cạnh như đã nêu ở trên. Việc diện tích đất theo hiện trạng sử dụng có sự thay đổi do chủ trương của Ủy ban nhân dân xã Đại Bản mở rộng đường trục xã vào cuối năm 2018 (từ 06m mở rộng thành 08m). Về việc thay đổi diện tích đất ở thuộc sổ thửa 131 với lý do như trên, nguyên đơn có quan điểm chưa nhận được văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân xã Đại Bản nên không đồng ý và đề nghị Tòa án phát mại tài sản theo như diện tích đất ông P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã thế chấp cho Ngân hàng là 336m². Xét thấy, việc thay đổi về diện tích đất ở thuộc sổ thửa 131 như trên là do khách quan, tài liệu xác minh được Tòa án thu thập từ Ủy ban nhân dân xã Đại Bản đã thể hiện rõ về nội dung này. Do đó quan điểm của nguyên đơn yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là toàn bộ diện tích đất ở 336m² (theo như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông P) mà ông P, bà D đã thế chấp cho Ngân hàng là không có căn cứ chấp nhận và cần tuyên phát mại tài sản theo hiện trạng sử dụng thửa đất số 131 (đất ở), tờ bản đồ số 05, Thôn Trại Kênh, xã Đại Bản.

[10] Xét diện tích đất ao thuộc sổ thửa 133, tờ bản đồ số 05: Diện tích đất ao được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 788726 là 234m². Tổng diện tích đất ao thực tế đo được là 240,1m². Diện tích đất ao có sự thay đổi do ông Phạm Văn P sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tiến hành san lấp toàn bộ ao, được sử dụng chung cùng diện tích đất ở liền kề (sổ thửa 131). Hiện trạng sử dụng đất ao có sự thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chủ sử dụng đất (ông P) san lấp ao làm mất bằng và do sai số trong quá trình đo đạc. Trong đó thửa đất số 133 được chia làm hai phần, một phần thửa đất có diện tích 137,1m² (thửa đất số 133A) hiện do bà Nguyễn Thị D đang quản lý sử dụng và một phần thửa đất có diện tích 103m² (thửa đất số 133B) do ông Trần Đức N và bà Đinh Thị N đang quản lý sử dụng.

[11] Đối với phần diện tích đất ao 103m² (thửa đất số 133B) hiện do ông N và bà N đang quản lý sử dụng được các bên đương sự (ông N, bà N, ông P, bà D) trình bày là do ông N mua của ông P với giá là 50.000.000đ vào năm 2009. Việc mua bán

giữa các bên có giấy tờ viết tay, có sự chứng kiến của trưởng thôn và cán bộ địa chính xã. Hai bên đều xác định việc mua bán đã hoàn tất và không có tranh chấp. Xét thấy, tuy việc chuyển nhượng diện tích đất ao giữa ông P (bên bán) và ông N (bên mua) đều được các bên thừa nhận và diễn ra trước thời điểm ông P thế chấp tài sản tại Ngân hàng; song việc thực hiện chuyển nhượng giữa hai bên không đúng quy định của pháp luật, ông P cũng chưa làm thủ tục đăng ký biến động đối với quyền sử dụng diện tích đất ao sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009 hay thông báo với cơ quan có thẩm quyền về việc đã chuyển nhượng một phần đất ao cho ông N. Năm 2014, ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị D vẫn sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 788726 được UBND huyện An Dương cấp ngày 20/7/2009 đứng tên Phạm Văn P (với diện tích đất ở được cấp là 336m² thuộc sổ thửa 131 và diện tích đất ao được cấp là 234m² thuộc sổ thửa 133) để bảo đảm cho khoản vay tín dụng tại Ngân hàng TMCP Phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long - chi nhánh Hải Phòng (nay là Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Lạch Tray). Việc thế chấp đã được lập hợp đồng và tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Nên cần chấp nhận yêu cầu của ngân hàng yêu cầu tuyên phát mại toàn bộ tài sản là diện tích đất ao thuộc sổ thửa 133 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P (bao gồm thửa đất số 133A và thửa đất số 133B). Tuy nhiên, cũng cần kiến nghị Ngân hàng TMCP Đ trong việc giám sát thẩm định tại chỗ tài sản khi tiến hành các thủ tục thế chấp để cho vay tín dụng.

[12] Trên phần diện tích đất ao ngoài công trình kiến trúc do ông P, bà D xây dựng (được mô tả ở trên) và được thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1054.14/HĐTC ngày 27/02/2014 thì còn có các công trình kiến trúc trên phần diện tích đất ao do ông N, bà N xây dựng và đang quản lý sử dụng như sau: Tường bao xây gạch chỉ 110, dài 4,25 x 2,2 (m); tường rào sắt hộp thoáng, kích thước 4,25 x 1,56; cánh cổng sắt hộp thoáng kích thước 1,55 x 2,7; tường rào sắt hộp thoáng, kích thước 1,55 x 0,7; mái tôn kẽm xà sắt, kích thước 1,55 x 4,4; tường chắn xây gạch ba banh; kích thước 6,5 x 1; sân bê tông, kích thước 2,5 x 4 x 0,1; tường bao xây gạch ba banh nghiêng không trát; kích thước 17 x 2,1 (m); chuồng gà xây gạch ba banh nghiêng 110, mái lợp tôn proximang, xà sắt, nền láng xi măng, kích thước 5,3 x 2,7 x 2,7 (m); lưới B40, có khung, kích thước 4,4x1,1(m).

[13] Theo nội dung của hợp đồng thế chấp số 1054.14/HĐTC ngày 27/02/2014, các bên đã thỏa thuận: *"Hai bên thống nhất sẽ xử lý tài sản thế chấp để thu hồi vốn vay khi: Nợ đến hạn trả (tính cả thời gian cơ cấu nợ, nếu có) mà Bên vay và Bên thế chấp không trả đủ cả gốc và lãi;...", "...Các công trình, diện tích đã được xây dựng gắn liền với tài sản thế chấp này đương nhiên thuộc tài sản thế chấp theo Hợp đồng này; Trong thời gian thế chấp, mọi công trình, diện tích đang và sẽ xây dựng thêm gắn liền với tài sản đã thế chấp cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này..."*

[14] Ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị D đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng. Căn cứ nội dung thỏa thuận của các bên đã ký trong Hợp đồng thế chấp thì ngoài toàn bộ tài sản là đất và công trình kiến trúc xây dựng trên đất trước khi thế chấp, các công trình kiến trúc xây dựng sau khi

ông P, bà D thế chấp cho Ngân hàng đều thuộc tài sản thế chấp. Do vậy yêu cầu về việc đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mại các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1054.14/HĐTC ngày 27/02/2014 gồm diện tích đất thuộc số thửa 131 + 133, tờ bản đồ số 05, Thôn Trại Kênh, xã Đại Bản và các công trình kiến trúc xây dựng trên các thửa đất trên của Ngân hàng đưa ra là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên do hiện trạng sử dụng đất đã có sự thay đổi và có một số công trình kiến trúc được sửa chữa được xây mới (như nêu ở trên), nên cần xem xét tuyên phát mại tài sản theo đúng hiện trạng thế chấp của tài sản. Đối với phần tài sản thế chấp là diện tích đất ao ông P bán cho ông N; hiện vợ chồng ông N, bà N đang quản lý, sử dụng và xây dựng một số công trình kiến trúc trên đất; ông N có trách nhiệm giao lại cho Ngân hàng khi Ngân hàng thực hiện yêu cầu phát mại tài sản. Ông N, bà N được ưu tiên thanh toán giá trị các công trình kiến trúc trên đất đã tôn tạo xây dựng khi xử lý tài sản thế chấp.

Sau khi phát mại tài sản trên, số tiền thu được sau khi thanh toán giá trị công trình kiến trúc trên đất do ông N, bà N đã tôn tạo, xây dựng và trừ đi khoản nợ còn lại của ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị D tại Ngân hàng nếu còn thừa sẽ được trả cho ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị D. Nếu thiếu, ông P, bà D phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho B.

[15] Về việc chuyển nhượng diện tích đất ao giữa ông Phạm Văn P và ông Trần Đức N, hai bên đều xác nhận đã thực hiện xong và không có tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[16] Về án phí: Ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[17] Về quyền kháng cáo của các đương sự: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo 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 trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 297, 299, 303, 306, 307, 317, 318 khoản 1 Điều 351; khoản 1 Điều 357 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ các điều 20, 21 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ quy định về Giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của

Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ quy định về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ các điều 7, 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị D phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 05 tháng 3 năm 2021 là: 226.754.717đ, trong đó nợ gốc là 131.100.000đ, lãi trong hạn là 79.518.181đ, lãi quá hạn là 16.136.536đ.

Kể từ ngày 06 tháng 3 năm 2021, ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị D phải tiếp tục trả nợ lãi cho Ngân hàng trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số T.A.1054.14/HĐTD ngày 27/02/2014 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ cho Ngân hàng.

Trong trường hợp ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản bảo đảm gồm:

+/- Diện tích đất ở 331,2 m² thuộc số thửa 131 và 240,1m² đất ao liền kề thuộc số thửa 133 (bao gồm thửa đất số 133A có diện tích là 137,1m² do bà Nguyễn Thị D đang quản lý sử dụng và thửa đất số 133B có diện tích 103m² do ông Trần Đức N và bà Đinh Thị N đang quản lý sử dụng), tờ bản đồ số 05, Thôn Trại Kênh, xã Đại Bản, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 788726, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00516 do UBND huyện An Dương, thành phố Hải Phòng cấp ngày 20/7/2009 đứng tên ông Phạm Văn P, cụ thể vị trí kích thước các thửa đất như sau:

Thửa đất số 131 có vị trí, kích thước:

- Phía bắc giáp hộ ông Ánh dài 18,1m
- Phía Nam giáp ao (số thửa 133) dài 15,9m
- Phía Đông giáp hộ bà Cảnh dài 18,6m
- Phía Tây giáp tim đường xã dài 20,4m

Diện tích thửa đất là 331,2m²

Thửa đất số 133A, tờ bản đồ số 05, Thôn Trại Kênh, xã Đại Bản, có vị trí kích thước như sau:

- Phía Bắc giáp hộ ông P (thửa số 131) dài 15,9m
- Phía Nam giáp hộ ông N (phần đất còn lại của thửa 133) dài 16,8m

- Phía Đông giáp hộ bà Nhuận dài $4,3 + 4$ (m)

- Phía Tây giáp tim đường xã dài 8,8m

Diện tích là: $137,1\text{m}^2$

Thửa đất số 133B có vị trí kích thước hiện trạng như sau:

- Phía Bắc giáp phần đất ao còn lại của thửa 133 (do bà D đang quản lý sử dụng) dài 16,8m

- Phía Nam giáp hộ ông N dài 17,7m

- Phía Đông giáp hộ bà Nhuận dài 6m

- Phía Tây giáp đường trục xã dài 6m

Diện tích là 103m^2

Tổng diện tích đất ao thuộc số thửa 133 là $240,1\text{m}^2$

+/- Và các công trình kiến trúc gắn liền với đất (thuộc hai thửa đất trên) gồm nhà ở 01 tầng, công trình phụ, khu chăn nuôi... (chi tiết các công trình kiến trúc được mô tả tại mục [8] và mục [12].

Số tiền phát mại tài sản bảo đảm nói trên sau khi thanh toán và thanh toán giá trị công trình trên đất do vợ chồng ông N tôn tạo xây dựng cho ông Trần Đức N và bà Đinh Thị N và số dư nợ tín dụng còn lại của ông P, bà D tại Ngân hàng nếu còn thừa sẽ trả lại cho bên thế chấp là ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị D. Nếu không đủ thì ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị D phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi thanh toán xong nợ.

2. Về án phí: Ông Phạm Văn P và bà Nguyễn Thị D phải nộp 11.337.735đ (Mười một triệu ba trăm ba mươi bảy nghìn bảy trăm ba mươi lăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm để sung vào Ngân sách Nhà nước, mỗi người phải nộp 5.668.867đ (năm triệu sáu trăm sáu mươi tám nghìn tám trăm sáu bảy đồng). Trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 4.134.186đ đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện An Dương (Biên lai thu tiền số 0007497 ngày 07 tháng 02 năm 2018).

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo 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 trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Kiến nghị Ngân hàng TMCP Đ trong hoạt động giám sát thẩm định tại chỗ tài sản đối với các trường hợp cấp tín dụng được bảo đảm bằng các tài sản hiện hữu.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- VKSND huyện An Dương;
- THADS huyện An Dương;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HC-TP.

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

Cao Văn Tuấn

