

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số:01/2024/KDTM-ST  
Ngày 05-3-2024  
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

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

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Đỗ Thị Thanh Tú

Bà Nguyễn Thị Mai Vinh.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Mai Phương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thị Mỹ Hằng- Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 03/2023/TLST-KDTM ngày 21 tháng 3 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2024/QĐXXST-KDTM ngày 16 tháng 01 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2024/QĐST-KDTM ngày 05 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại cổ phần Bảo Việt (viết tắt là Bao Viet Bank); địa chỉ trụ sở: Số 16, Phan Chu Tr, quận Hoàn K, thành phố Hà Nội;

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Phạm Việt H, sinh năm 1969; chức vụ Giám đốc điều hành kiêm Giám đốc BaoViet Bank – Chi nhánh Hải Phòng; ông Nguyễn Quang Th, sinh năm 1988 – Chuyên viên bộ phận xử lý nợ Ngân hàng; (Giấy ủy quyền số 2598/2022/UQ-BVB ngày 12/5/20222 và Giấy ủy quyền số 486/2022/UQ-BVB-HP ngày 06/9/2022); ông Hùng vắng mặt; ông Thái có mặt.

**- Bị đơn:** Bà Hoàng Thị Th, sinh năm 1957; địa chỉ: Thôn Đại L 2, xã Đại H, huyện Kiến Th, thành phố Hải Phòng; vắng mặt

**- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Bà Phạm Thị Nh, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn Đại L 2, xã Đại H, huyện Kiến Th, thành phố Hải Phòng; vắng mặt

+ Chị Hoàng Huyền Tr, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn Đại L 2, xã Đại H, huyện Kiến Th, thành phố Hải Phòng; vắng mặt

+ Anh Hoàng Thanh T, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn Đại L 2, xã Đại H, huyện Kiến Th, thành phố Hải Phòng; vắng mặt

+ Chị Hoàng Thị Hồng A, sinh năm 1998; địa chỉ: Thôn Đại L 5, xã Đại H, huyện Kiến Th, thành phố Hải Phòng; vắng mặt

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/9/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và trong các bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Bảo Việt (BAOVIET Bank ) trình bày:*

Ngày 18/9/2018, Ngân hàng TMCP Bảo V và chị Hoàng Thị Th vay vốn ký Hợp đồng tín dụng số 0902/2018/HĐTD/BVB-021; số tiền vay là 500.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng từ ngày 18/9/2018 đến ngày 18/9/2019, mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, lãi suất: 10,5%/năm cố định suốt thời gian vay.

Để đảm bảo khoản vay, bà Hoàng Thị Th đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 620 tờ bản đồ: 01, diện tích 87m<sup>2</sup>; địa chỉ: thôn Đại L, xã Đại H, huyện Kiến Th, thành phố Hải Phòng. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BU 302220, số vào sổ cấp GCN CH00320 do UBND huyện Kiến Thụy cấp ngày 03/2/2016 cho bà Hoàng Thị Th theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 6269/HĐTC/2017 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/8/2017 ký tại Văn phòng Công chứng Gia Phúc. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Trong quá trình trả nợ vay, bà Hoàng Thị Th đã vi phạm nghĩa vụ không thanh toán nợ cho BAOVIET Bank. BAOVIET Bank đã làm việc, gửi thông báo và tạo điều kiện cho bà Th thanh toán nợ nhưng BAOVIET Bank không nhận được sự hợp tác trả nợ bà Hoàng Thị Th. Sự vi phạm nghĩa vụ của bà Hoàng Thị Th như trên đã ảnh hưởng tới quyền và lợi ích của BAOVIET Bank. BAOVIET Bank cũng đã thông báo thu hồi nợ trước hạn toàn bộ khoản nợ. Do đó, Ngân hàng TMCP Bảo Việt đã khởi kiện vụ án kinh doanh thương mại về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với bà Hoàng Thị Th.

Tạm tính đến ngày 13/7/2023, bà Hoàng Thị Th đã trả cho ngân hàng Bảo Việt số tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng. Vì vậy Ngân hàng TMCP Bảo Việt đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau đối với bà Hoàng Thị Th.

+ Tính đến ngày 05/3/2024 buộc bà Hoàng Thị Th thanh toán cho BAOVIET Bank số tiền 333.447.291 đồng trong đó lãi trong hạn là 22.362.934 đồng, lãi quá hạn là 300.760.274 và lãi chậm trả là 10.324.083 đồng.

+ Trong trường hợp kể từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực mà bà Th không thanh toán toàn bộ khoản nợ cho BAOVIET Bank, BAOVIET Bank có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ. Chi tiết tài sản thế chấp như sau: Toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: BU 302220, số vào sổ cấp GCN CH00320 do UBND huyện Kiến Thụy cấp ngày 03/2/2016 cho bà Hoàng Thị Th theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 6269/HĐTC/2017 quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/8/2017 ký tại Văn phòng Công chứng Gia Phúc. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Trước khi xét xử sơ thẩm, Ngân hàng TMCP Bảo V có đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với toàn bộ phần tiền lãi chậm trả là 10.324.083 đồng cho bà Th.

Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện tính đến ngày 05/3/2024 buộc bà Hoàng Thị Th thanh toán cho BAOVIET Bank số tiền 333.447.291 đồng trong đó lãi trong hạn là 22.362.934 đồng, lãi quá hạn là 300.760.274 và lãi chậm trả là 10.324.083 đồng.

*Bị đơn bà Hoàng Thị Th vắng mặt tại phiên toà mặc dù đã được Tòa án, tổng đạt triệu tập hợp lệ.* Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Th trình bày: Bà Th có vay Ngân hàng TMCP Bảo V theo Hợp đồng tín dụng số 0902/2018/HĐTD/BVB-021; số tiền vay là 500.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng từ ngày 18/9/2018 đến ngày 18/9/2019, mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, lãi suất: 10,5%/năm cố định suốt thời gian vay. Bà Th đã nhận đủ số tiền giải ngân 500.000.000 đồng.

Để đảm bảo khoản vay, bà Th đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: BU 302220, số vào sổ cấp GCN CH00320 do UBND huyện Kiến Thụy cấp ngày 03/2/2016 cho bà Hoàng Thị Th theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 6269/HĐTC/2017 quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/8/2017 ký tại Văn phòng Công chứng Gia Phúc. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Nhưng do dịch bệnh, kinh doanh khó khăn nên bà Th không trả được nợ đúng hạn theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng và kế ước nhận nợ cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng TMCP Bảo V yêu cầu giải quyết buộc bà Th phải trả cho Ngân hàng thì bà Th trình bày: Bà đã trả cho ngân hàng số tiền 500.000.000 đồng tiền gốc và xin giải chấp đối với tài sản bảo đảm trên. Đối với số tiền lãi đề nghị ngân hàng xem xét vì hoàn cảnh rất khó khăn, bản thân bà là người khuyết tật, người cao tuổi đang được hưởng trợ cấp của UBND xã Đại Hợp số tiền 1.000.000đ/tháng.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là bà Phạm Thị Nhanh, Hoàng Huyền Tr, anh Hoàng Thanh T và chị Hoàng Thị Hồng An vắng mặt tại phiên tòa mặc dù đã được Tòa án, tổng đạt triệu tập hợp lệ:* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản bảo đảm của bà Th. Trên hiện trạng thể hiện 01 căn bếp diện tích 20,7m<sup>2</sup> là tài sản của vợ chồng ông Hoàng Văn H và bà Phạm Thị Nh xây dựng trên diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà Th. Hiện trạng thửa đất tăng 4,3m<sup>2</sup> là do khi ông H, bà Nh xây bếp đã xây lên cả phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Hùng, bà Nh. Do vậy xác định diện tích 4,3m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của ông Hùng, bà Nh. Do ông H đã chết ngày 30/12/2021 nên Tòa án xác định bà Nhanh và các con của bà Nh, ông H gồm Hoàng Thanh T, Hoàng Thị Hồng A và Hoàng Huyền Tr là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, chị Tr đã xuất cảnh khỏi nước Việt Nam lần đầu là ngày 19/01/2011 lần sau cùng là ngày 12/11/2022 hiện chưa có thông tin nhập cảnh về nước. Tòa án đã Thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh bà Phạm Thị Nh, anh Hoàng Thanh T và chị Hoàng Thị Hồng A trong quá trình giải quyết vụ án đều thống nhất trình bày: Đề nghị Ngân hàng chấp nhận yêu cầu của bà Th, đề nghị xem xét giảm tiền lãi cho bà Th.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng nguyên đơn đã cơ bản thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Hợp đồng tín dụng số 0902/2018/HĐTD2/BVB-021 ngày 18/9/2018 và Khế ước nhận nợ số 0902.01/2018/KUNN2/BVB-021 ngày 18/9/2018 đã được lập thành văn bản, có chữ ký của người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Bảo V và bà Hoàng Thị Th. Các bên ký kết hợp đồng và khế ước nhận nợ trên tinh thần tự nguyện, mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Điều 117, 119 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Ngày 18/9/2018, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Th số tiền 500.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 0902.01/2018/KUNN2/BVB-021 ngày 18/9/2018; thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày nhận tiền vay; lãi suất vay 10,5%/năm, áp dụng cho kỳ đầu; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; Kỳ hạn trả nợ gốc là trả cuối kỳ, ngày thanh toán gốc cuối cùng của mỗi khoản nợ vay là ngày đáo hạn của khoản vay; lãi trả định kỳ hàng tháng vào ngày 05 hàng tháng theo dự nợ thực tế. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Th đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi phát sinh. Ngày 13/7/2023 bà Th

đã trả được cho Ngân hàng số tiền gốc là 500.000.000đồng. Đối với khoản lãi phạt chậm trả lãi: thỏa thuận tính lãi trên lãi chậm trả trong hợp đồng không phù hợp vì hiện nay chưa có quy định nào cho phép phạt nhiều lần về cùng vi phạm trong hợp đồng tín dụng, Điều 12 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 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 quy định nguyên tắc “*chỉ xử lý một lần đối với mỗi hành vi không trả nợ đúng hạn*”. Do vậy, nếu các bên đã thỏa thuận về lãi suất quá hạn lại còn quy định thêm khoản phạt chậm trả hoặc lãi đối với lãi chậm trả là không đúng. Do đó không có cơ sở để chấp nhận số tiền lãi phạt chậm trả ngân hàng yêu cầu là 10.324.083đồng. Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả số tiền bao gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn. Trường hợp bà Thủy không trả được nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại và xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất do bà Th đã thế chấp. Bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau về đều có mục đích lợi nhuận. Trong vụ án có người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Hoàng Huyền Tr, qua xác minh tại chính quyền địa phương và tại Công văn số 3784/QLXNC-P5 ngày 27/02/2023 của Cục Quản lý Xuất nhập cảnh - Bộ Công an thể hiện chị Hoàng Huyền Tr, sinh ngày 25/12/1984 xuất cảnh gần nhất ngày 12/11/2022, hiện chưa có thông tin nhập cảnh về nước. Do vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng theo quy định tại khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng đạt cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Huyền Tr: Quá trình giải quyết vụ án, tại Công văn số 3784/QLXNC-P5 ngày 27/02/2023 của Cục Quản lý Xuất nhập cảnh - Bộ Công an thể hiện chị Hoàng Huyền Tr, sinh ngày 25/12/1984 xuất cảnh gần nhất ngày 12/11/2022, hiện chưa có thông tin nhập cảnh về nước nhưng không có thông tin chị Trang xuất cảnh sang nước nào. Tòa án đã ra Quyết định thông báo tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú số 05/2023/QĐ-TA ngày 13/11/2023 để tìm kiếm chị Hoàng Huyền Tr, đăng thông tin tìm kiếm trên cổng thông tin điện tử của Tòa án nhân dân, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng, Thông báo trên đài phát thanh VOV AMS, Báo

Công lý; tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng tại địa chỉ của chị Trang, đồng thời là địa chỉ cư trú cuối cùng của chị Tr tại Việt Nam, phù hợp với quy định tại Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

[4] Xét về tính hợp pháp của các hợp đồng: Hợp đồng tín dụng số 0902/2018/HĐTD2/BVB-021 ngày 18/9/2018 và Khế ước nhận nợ số 0902.01/2018/KUNN2/BVB-021 ngày 18/9/2018 đều được lập thành văn bản, có chữ ký của người đại diện hợp pháp của Bao Viet Bank và bà Hoàng Thị Th. Các bên ký kết hợp đồng và khế ước nhận nợ trên tinh thần tự nguyện, mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015, Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, Điều 17 của Quy chế cho vay của Tổ chức Tín dụng đối với khách hàng, Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước nên có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Ngày 18/9/2018, Bao Viet Bank đã giải ngân cho bà Hoàng Thị Th số tiền 500.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 0902.01/2018/KUNN2/BVB-021 ngày 18/9/2018; thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày nhận tiền vay; lãi suất vay 10,5%/năm, áp dụng cho kỳ đầu; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; Kỳ hạn trả nợ gốc là trả cuối kỳ, ngày thanh toán gốc cuối cùng của mỗi khoản nợ vay là ngày đáo hạn của khoản vay; lãi trả định kỳ hàng tháng vào ngày 05 hàng tháng theo dự nợ thực tế; hạn trả cuối cùng: 18/9/2019.

[5] Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số BU 302220, số vào sổ cấp GCN CH00320 do UBND huyện Kiến Th cấp ngày 03/2/2016 cho bà Hoàng Thị Th theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 6269/HĐTC/2017 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/8/2017 ký tại Văn phòng Công chứng Gia Ph. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật phù hợp với Điều 10, Điều 11, Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm.

[6] Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Hoàng Thị Th đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi phát sinh. Mặc dù BaoViet Bank đã đôn đốc, tạo điều kiện nhiều lần để Th tiếp tục trả nợ nhưng bà Th vẫn cố tình vi phạm, không thực hiện đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký.

[7] Xét yêu cầu đòi số tiền nợ lãi: Tính đến ngày 13/7/2023, bà Th đã thanh toán 500.000.000 đồng số tiền nợ gốc, theo tài liệu do Ngân hàng cung cấp là bảng tính gốc lãi khoản vay tính đến thời điểm xét xử ngày 05/3/2024 bà Th còn phải nợ số tiền 333.447.291 đồng trong đó lãi trong hạn là 22.362.934 đồng, lãi quá hạn là 300.760.274 và lãi chậm trả là 10.324.083 đồng. Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát không chấp nhận khoản lãi phạt chậm trả lãi vì cho rằng “*chỉ xử lý một lần đối với mỗi hành vi không trả nợ đúng hạn*”. Do vậy, nếu các bên đã thỏa thuận về lãi suất quá hạn lại còn quy định thêm khoản phạt chậm trả hoặc lãi đối với lãi chậm trả là không đúng. Theo khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao quy định hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Đối với hợp đồng tín dụng xác lập kể từ ngày 01-01-2017 được xác định như sau: Lãi trên nợ gốc, lãi trên nợ gốc quá hạn được xác định lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả được xác định theo lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với Luật Các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất áp dụng cho hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng, thời điểm tính lãi suất tương ứng với thời hạn vay chưa trả. Lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng phải phù hợp với Luật Các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất áp dụng cho hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng. Trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi trên nợ gốc theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất giới hạn mà pháp luật quy định tương ứng với thời gian chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn. Đối chiếu với các thỏa thuận về lãi trong hạn, lãi quá hạn trong hợp đồng, lãi chậm trả thì bảng kê của ngân hàng là chính xác và phù hợp với cách tính đã được quy định tại hợp đồng nên cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[8] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ cũng như lời khai của các đương sự đều thừa nhận: Để đảm bảo cho khoản vay bà Th đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng giữa bà và Ngân hàng TMCP Bảo Việt là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 6269/HĐTC/2017 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/8/2017 ký tại Văn phòng Công chứng Gia Phúc. Hợp đồng thế chấp số công chứng 6269/HĐTC/2017 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/8/2017 ký tại Văn phòng Công chứng Gia Phúc đảm bảo đúng quy định về hình thức, nội dung, trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 117, 119, 500, 501 và 502 Bộ luật Dân sự và khoản 1 Điều 4 và điểm c, d khoản 1 Điều 10 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm. Căn cứ vào Điều 298, Điều 319 Bộ luật Dân sự thì hợp đồng thế chấp nêu trên đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật nên làm phát sinh hiệu lực và phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên ký kết hợp đồng.

[09] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/6/2010 giữa bên thế chấp là bà Hoàng Thị Th và bên nhận thế chấp là ngân hàng quy định tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tại thửa số 620, tờ bản đồ số 01, thôn Đại L, xã Đại H, huyện Kiến Th theo GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 302220 do UBND huyện Kiến Th cấp ngày 03/02/2016 cho bà Hoàng Thị Th. Diện tích, hiện trạng thửa đất được ghi trong giấy chứng nhận, cụ thể: 87m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn. Tại Điều 2, mục 2.2 của hợp đồng quy định *trong thời gian thế chấp, vật phụ của tài sản thế chấp, các phần cải tạo, sửa chữa, xây mới (nếu có) thuộc tài sản thế chấp.*

[10] Tại Biên bản định giá nhà, đất thời điểm thế chấp do Ngân hàng cung cấp xác định tài sản trên đất là 01 ngôi nhà 1,5 tầng đã xây dựng từ năm 2011. Như vậy, phần tài sản thế chấp không bao gồm khu bếp do bà Nh xây dựng từ năm 2003. Mặt khác, lời trình bày của bà Th, gia đình bà Nh về thời điểm xây dựng, quá trình sử dụng nhà bếp phía sau đất cũng phù hợp với kết quả xác minh, lấy lời khai của những người làm chứng khác là hàng xóm của bà Nh, bà Th về quá trình sử dụng đất và công trình trên đất. Do đó cần xác định 01 bếp tường gạch, mái bằng, xây dựng năm 2003, diện tích 20,7m<sup>2</sup> là tài sản của gia đình bà Nhanh. Phần diện tích đất tăng thêm 4,3m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận cấp cho bà Th thuộc phần bếp bà Nh đang sử dụng, bà Nhanh biết việc cấp giấy chứng nhận cho bà Thủy vào năm 2016 có ảnh hưởng đến ranh giới, diện tích đất gia đình bà sử dụng nhưng do là chị em trong gia đình nên không có ý kiến và chấp nhận việc sử dụng theo hiện trạng trong suốt thời gian qua, mặt khác việc dỡ bỏ 4,3m<sup>2</sup> công trình chồng lấn làm mất đi giá trị sử dụng của khu vực bếp do đó cần phát mại diện tích thực tế là 91,3m<sup>2</sup>, sau khi phát mại phải thanh toán lại cho gia đình bà Nh phần giá trị 4,3m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất và giá trị còn lại của khu bếp xây dựng trên đất. Đối với ban công do hộ bà Nh xây dựng nằm trong diện tích được cấp giấy chứng nhận cho bà Th là 2,9m<sup>2</sup> từ năm 2003 cũng được xác định là tài sản của hộ bà Nh nên khi phát mại cần chấp nhận quan điểm của bị đơn và những người liên quan, trả lại cho hộ bà Nh giá trị còn lại của phần công trình xây dựng này.

- Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

[11] Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Bị đơn bà Hoàng Thị Th phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật nhưng do bà Thủy là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí. Ngân hàng TMCP Bảo V không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Về quyền kháng cáo:

[12] Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 39, Điều 147; Điều 179; Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117; 119; 298, 319, 500, 501 và 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; và khoản 1 Điều 4 và điểm c, d khoản 1 Điều 10 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm; khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bảo V, cụ thể:

1. Buộc bị đơn bà Hoàng Thị Th phải trả cho Ngân hàng TMCP Bảo V số tiền lãi là 333.447.291đ (Ba trăm ba mươi ba triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn hai trăm chín mươi một đồng) trong đó: số tiền nợ lãi trong hạn là: 22.362.934 đồng, lãi quá hạn là: 300.760.274 đồng; số tiền lãi chậm trả lãi là 10.324.083 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 0902/2018/HĐTD2/BVB-021 ngày 18/9/2018 và Khế ước nhận nợ số 0902.01/2018/KUNN2/BVB-021 ngày 18/9/2018 đã ký.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng. 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 phải tiếp tục 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.

- Trường hợp bà Hoàng Thị Th không thực hiện hoặc không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Bảo V thì Ngân hàng 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 và nhà ở số 6269/HĐTC/2017 ngày 23/8/2017 đã ký giữa bà Hoàng Thị Th - bên thế chấp, Ngân hàng Thương mại cổ phần Bảo V - bên nhận thế chấp. Tài sản thế chấp bao gồm:

- Quyền sử dụng 87 m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ thửa số 620 tờ bản đồ số 01, thôn Đại L, xã Đại H, huyện Kiến Th, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BU 302220, số vào sổ cấp GCN CH00320 do UBND huyện Kiến Thụy cấp ngày 03/2/2016 cho bà Hoàng Thị Th.

Trường hợp việc xử lý các tài sản thế chấp không đủ trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Bảo V thì bà Hoàng Thị Th phải tiếp tục trả cho Ngân hàng số tiền còn thiếu cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp, số tiền thu được dùng để trả các khoản nợ còn thừa thì số tiền còn thừa đó được trả lại cho bà Hoàng Thị Th.

- Khi phát mại tài sản thế chấp phải thanh toán lại cho bà Phạm Thị Nh, anh Hoàng Thanh T, chị Hoàng Huyền Tr và chị Hoàng Thị Hồng A giá trị công trình xây dựng gồm 01 gian bếp, 01 ban công 2,9m<sup>2</sup> và giá trị quyền sử dụng 4,3m<sup>2</sup> đất.

## 2. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Bà Hoàng Thị Th phải nộp tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, số tiền là 16.672.365 (Mười sáu triệu sáu trăm bảy mươi hai nghìn ba trăm sáu mươi lăm đồng). Do bà Th là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên bà Th không phải nộp án phí.

- Trả lại Ngân hàng Thương mại cổ phần Bảo V số tiền tạm ứng án phí là 16.927.000 đồng đã nộp là tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001837 ngày 06 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng.

## 3. Về quyền kháng cáo:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Bảo V được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Bà Hoàng Thị Th được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Nh, anh Hoàng Thanh T và chị Hoàng Thị Hồng A có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ. Chị Hoàng Huyền Tr có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ./.

### **Nơi nhận:**

- VKSND TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS huyện Kiến Thụy;
- Cục THADS TP Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, hồ sơ vụ án.

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

**Phạm Thị Thanh Bình**



