



湖北省武汉经济技术开发区人民法院 民事判决书

(2018)鄂0191民初3610号

原告: 中国农业银行股份有限公司武汉开发区支行, 营业场所

负责人: 程猛, 该行行长。

委托诉讼代理人: 陈晓磊, 男, 该支行员工。

被告: 曹海英, 女, 1977年11月14日出生, 汉族, 住湖北省枝江市, 公民身份号码

原告中国农业银行股份有限公司武汉开发区支行(以下简称农业银行)与被告曹海英金融借款合同纠纷一案, 本院于2018年8月7日立案受理后, 依法适用普通程序, 于2018年10月10日公开开庭进行了审理。原告农业银行的委托诉讼代理人陈晓磊到庭参加诉讼, 被告曹海英经传票传唤无正当理由拒不到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告农业银行当庭变更诉讼请求为: 1. 被告曹海英偿还原告农业银行借款本金639,267.98元及截止至2018年7月10日利息、罚息、复利共计7,476.99元, 从2018年7月11日起至被告曹海英付清款项之日止的相应利息、罚息、复利按照合同约定计算;

000006



2.确认原告农业银行对被告曹海英贷款所购买房产享有抵押权和优先受偿权; 3.被告曹海英承担本案的诉讼费、保全费。

事实及理由: 被告曹海英因购买房屋资金不足向原告农业银行申请贷款。原告农业银行与被告曹海英于2017年12月5日签订了《个人购房担保借款合同》, 约定以贷款所购房屋做抵押, 由原告农业银行向其提供贷款640,000元, 期限29年。合同签订后, 原告农业银行将贷款划入约定账户。截止2018年7月10日被告曹海英已经连续逾期3次以上, 拖欠贷款本金和利息共计646,745元。经多次催告, 被告曹海英一直没有履行还款义务。原告农业银行根据我国《民事诉讼法》等有关法律规定, 向法院提起诉讼, 望依法判决。

被告曹海英未作答辩。

当事人围绕诉讼请求依法提交了证据, 本院组织当事人进行了举证, 原告农业银行提供的证据形式、来源合法, 与本案有法律意义上的关联, 本院予以确认并在卷佐证。

根据当事人陈述和经审查确认的证据, 本院认定事实如下:

2017年11月8日, 被告曹海英向原告农业银行提交了《个人信贷业务申请表》。

经审核, 原告农业银行(贷款人、抵押权人)与被告(借款人、抵押人)曹海英、案外人(保证人)武汉中亿天房地产代理有限公司于2017年12月5日签订了《个人购房担保借款合同》(以下简称《担保借款合同》), 合同编号为42020120170140711。《担保借款合同》第一条1.7约定: “本合同记载的借款金额、



900007

借款期限、利率等与借款凭证记载不一致时,以借款凭证记载为准。借款凭证为本合同的组成部分”;第三条 3.1 约定:“借款人不可撤销地申请并委托贷款人将借款划入本合同第二十八条约定的账户。借款人承诺:贷款人将借款资金按本条约定进行划款,即视同贷款人已依据约定向借款人发放借款,借款人了解并自愿承担相关风险……”;第九条 9.2.1 约定:“抵押人与抵押物共有人同意将位于新洲区阳逻街中份村中兴小区第2栋2单元6层2室房产担保本合同项下借款本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金,按《民事诉讼法》有关规定确定由借款人和抵押人承担的迟延履行债务利息和迟延履行金,以及诉讼费、律师费、处置费、过户费等贷款人实现债权和抵押权的一切费用”;第九条 9.2.3 约定:“抵押人已充分认识和理解利率风险,并承诺承担因本合同项下借款利率变动而增加的担保责任”;第九条 9.2.7.1 约定:“贷款人按照法律法规规定或本合同约定提前收回全部或部分借款,贷款人有权行使抵押权,并可以拍卖、变卖抵押物的价款优先受偿。所得价款不足以清偿所担保的全部债权的,贷款人可以选择将该款项用于归还本金、利息、罚息、复利或者实现债权、抵押权的费用”;第十一条 11.1 约定:“借款人未按双方约定期限归还借款本金的,贷款人对逾期借款从逾期之日起在本合同约定的借款执行利率基础上上浮 50%计收罚息,直至本息清偿为止。逾期期间,如遇中国人民银行同期人民币贷款基准利率(或 1 年期 LPR)调整,自基准利率调整之日(或 1 年期 LPR 调整后一个工作日)起罚息利率相应调整”;第十一条 11.3

000008



约定:“对应付未付利息,贷款人依据中国人民银行规定计收复利。应付未付利息包括借款期内产生的应付未付利息(含违约使用罚息)和借款逾期后产生的应付未付利息(含逾期罚息和违约使用罚息)。借款期内产生的应付未付利息,在借款期内按合同约定借款执行利率计算复利,自借款到期之日起,按逾期借款利率计算复利;逾期借款的应付未付利息,按逾期借款利率计算复利”;第十一条 11.4 约定:“借款人未按约定按期足额偿还借款,贷款人有权提前收回已发放借款,有权提前行使担保权,有权宣布借款人与贷款人签订的其他借款合同项下借款立即到期”;第二十三条约定:“借款金额为 640,000 元”;第二十四条约定:“借款用途为购买住房,购买的房产位于新洲区阳逻街中份村中兴小区第 2 栋 2 单元 6 层 2 室”;第二十五条约定:“借款期限为 348 个月,实际借款期限和具体起止日期以借款凭证记载为准”;第二十六条约定:“借款利率采用基准利率方式的,执行利率以借款发放日中国人民银行同期同档次人民币贷款基准利率为基础上浮百分之十五后确定。借款期间遇中国人民银行人民币贷款基准利率调整,执行利率按自中国人民银行人民币贷款基准利率(或 1 年期 LPR)调整后的次年 1 月 1 日起调整”;第二十八条约定:“借款人不可撤销地申请并授权贷款人将全部借款直接划入徐红梅账户,账号: 6228270051513407475”;第二十九条约定:“本合同的还款方式为等额本息还款,还款周期为一个月,还款日为每期末月的借款发放日对应日,借款人的还款账号为 6228480771673525115”;第三十一条约定:“本合同项下借款



000009

采用阶段性保证加抵押的担保方式。由阶段性保证人武汉中亿天房地产代理有限公司提供保证担保,并约定保证方式为连带责任保证;保证范围包括本合同项下借款本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金,按《民事诉讼法》有关规定确定由借款人和保证人承担的迟延履行债务利息和迟延履行金;保证期间为自贷款人确定的债务提前到期之日起二年”。

2018年2月11日,原、被告在武汉市新洲区不动产登记局设立了权利人(申请人)为原告农业银行的抵押权,不动产登记证明记载:抵押物坐落于新洲区阳逻街中份村中兴小区第2栋2单元6层2室;不动产权证书号:鄂(2018)武汉市新洲不动产权第0000482号;被担保主债权为640,000元;抵押方式:一般抵押;债权担保期限:2018年2月8日起至2047年2月8日止。

2018年3月9日,原告农业银行向被告曹海英出借贷款,原告农业银行与被告曹海英在借款凭证上约定:“借款金额为640,000元;借款日期为2018年3月9日;到期日期为2047年3月8日;收款人账号为6228270051513407475;执行利率为5.63500%;逾期利率为8.45250%;扣款账号为6228480771673525115;还款方式为等额本息还款”。

被告曹海英自2018年5月9日起未按约定还款,截止2018年7月10日积欠借款本金639,267.98元、利息7,434.60元、罚息和复利42.39元,共计646,744.97元,现原告农业银行诉至本院,请求依诉予判。

本院经合议庭评议如下:

000010



一、被告曹海英是否应承担偿还借款本息的法律責任

本院认为,原、被告签订的《担保借款合同》系当事人的真实意思表示,未违反法律、行政法规的强制性效力性规定,应属合法有效。原告农业银行已按照合同约定发放了贷款,但被告曹海英未按照合同约定偿还借款本息。《担保借款合同》第十一条11.4约定:“借款人未按约定按期偿还借款,贷款人有权提前收回已发放借款,有权提前行使担保权,有权宣布借款人与贷款人签订的其他借款合同项下借款立即到期”。被告曹海英自2018年5月9日起未按约定还款,截止2018年7月10日被告曹海英积欠借款本金639,267.98元、利息7,434.60元、罚息和复利42.39元,共计646,744.97元。被告曹海英已违反合同约定,故原告农业银行有权提前收回已发放借款,并要求被告曹海英偿还借款本金、利息、罚息、复利共计646,744.97元,并从2018年7月11日起至被告曹海英付清款项之日止的相应利息、罚息、复利按照合同约定计算。

二、原告农业银行要求对抵押物享有抵押权和优先受偿权的诉请

本院认为,《担保借款合同》第九条9.2.7.1约定:“贷款人按照法律法规规定或本合同约定提前收回全部或部分借款,贷款人有权行使抵押权,并可以拍卖、变卖抵押物的价款优先受偿。”同时原、被告在《担保借款合同》第九条9.2.1约定:“被告曹海英自愿将位于新洲区阳逻街中份村中兴小区第2栋2单元6层2室房产向原告农业银行提供抵押担保。”该抵押物已办理了抵

000011



押登记手续,抵押权已设立。现被告曹海英未依约偿还借款本息,原告农业银行有权对抵押物新洲区阳逻街中份村中兴小区第2栋2单元6层2室房[不动产权证书号:鄂(2018)武汉市新洲不动产权第0000482号]折价或变卖,变卖后的价款优先受偿。

综上,根据《中华人民共和国合同法》第四十四条、第六十条、第一百零七条、第一百九十六条、第一百九十七条、第二百零五条、第二百零六条、第二百零七条,《中华人民共和国物权法》第一百七十九条,第一百九十五条,《中华人民共和国担保法》第三十三条、第四十一条、第四十六条,《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条之规定,判决如下:

一、被告曹海英于本判决生效之日起十日内向原告中国农业银行股份有限公司武汉开发区支行偿还贷款本金、利息、罚息、复利共计646,744.97元(从2018年7月11日起至被告曹海英付清款项之日止的相应利息、罚息、复利按照合同约定计算);

二、原告中国农业银行股份有限公司武汉开发区支行有权对被告曹海英提供的坐落于新洲区阳逻街中份村中兴小区第2栋2单元6层2室房产[不动产权证书号:鄂(2018)武汉市新洲不动产权第0000482号]在折价或拍卖、变卖后的价款优先受偿。

如果义务人未按本判决指定的期间履行给付金钱义务,应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。

本案案件受理费10,267元,由被告曹海英负担。

如不服本判决,可在判决书送达之日起十五日内,向本院递交上诉状

000012



交上诉状, 并按对方当事人或者代表人的人数提交副本, 上诉于湖北省武汉市中级人民法院。

审 判 长 管 理

人 民 陪 审 员 宋 良 伟

人 民 陪 审 员 陈 仁 亮

二〇一八年十一月三十日

法 官 助 理 崔 展 图

书 记 员 黄 辉

本件与原本核对无异