TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ LẠNG SƠN** **TỈNH LẠNG SƠN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2021/KDTM-ST
Ngày 23-9-2021
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 LẠNG SƠN, TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tạ Thị Nhàn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Nhật Chiến

Ông Lành Văn Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Mai Trang, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên toà: Bà Dương Thu Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 10/2021/TLST-KDTM ngày 24 tháng 5 năm 2021 về việc Tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2021/QĐXXST-KDTM ngày 02 tháng 7 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2021/QĐST-KDTM ngày 21 tháng 7 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2021/QĐST-KDTM ngày 06-8-2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2021/QĐST-KDTM ngày 31-8-2021, Thông báo chuyển ngày xét xử số 05/TB-TA ngày 06-9-2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển A. Địa chỉ: Số 2, Bis Nguyễn Thị Minh K, phường Bến N, quận 4, TP.Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Tuấn G, Phó Giám đốc Trung tâm Xử lý nợ niềm Bắc; Ông Phạm Ninh H, chuyên viên xử lý nợ - Trung tâm xử lý nợ miền Bắc; địa chỉ: Tầng 3, số 109, phố Nguyễn Xiển, Hạ Đình, Thanh Xuân, Hà Nội và ông Trần Văn T, chuyên viên QHKHCN - Chi nhánh Lạng Sơn và ông Trình Gia K, Giám đốc KHCN - Chi nhánh Lạng Sơn; địa chỉ: Số 408 đường Bà Triệu, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn, tỉnh

Lạng Sơn (các văn bản ủy quyền số 697/2020/QĐ-TGĐ ngày 08-4-2020 và số 131/2021/GUQ-HDBank); ông Thành có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Bích T; địa chỉ: Số 45, đường Bà Triệu, khối 7, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ liên hệ: Đường 3C, khu đô thị Phú Lộc I, khối 14, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn (chưa có số nhà); có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Anh Nguyễn Trọng D; có mặt.

2. Chị Bùi Thị Thu H; vắng mặt.

3. Anh Nguyễn Trọng C; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 45, đường Bà Triệu, khối 7, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn; cùng địa chỉ liên hệ: Đường 3C, khu đô thị Phú Lộc I, khối 14, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn (chưa có số nhà).

4. Chị Nguyễn Thị T; địa chỉ: Số 208, Hoa Bằng, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội; vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 16-3-2021, bản tự khai và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 17-6-2019, Ngân hàng TMCP phát triển A (sau đây viết tắt là A) đã cho bà Nguyễn Bích T và ông L vay tiền theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 6342/19MB/HĐTD ngày 17/6/2019, Khế ước nhận nợ số 6342/19MB/HĐTD/KUNN01 ngày 19-6-2019, cụ thể: Số tiền giải ngân là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng); Thời hạn vay là 12 tháng từ ngày 20-6-2019 đến ngày 19-6-2020; mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn kinh doanh; tài sản đảm bảo: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 351, tờ bản đồ số 09, diện tích 72m2; địa chỉ: ô số 10, lô NLK 06, khu đô thị Phú L, phường Hoàng Văn T, thành phố Lạng S, tỉnh Lạng Sơn. Ngày 14-7-2015 thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 747553, số vào sổ cấp GCN: CH-02802 cho hộ bà Nguyễn Bích T. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6342/19MB/HĐBĐ, số công chứng 1233, ngày 17-6-2019; đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 17-6-2019.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, bà Nguyễn Bích T và ông L đã vi phạm cam kết thanh toán nợ và chỉ trả được số tiền 190.092.766 đồng, trong đó: gốc 40.000.000 đồng; lãi trong hạn 149.243.838 đồng; lãi quá hạn 848.928 đồng. HD Bank đã nhiều lần làm việc, gửi thông báo đề nghị thanh toán nợ theo nội dung cam kết và đã yêu cầu bà Nguyễn Bích T tự nguyện bàn giao tài sản đảm bảo cho Ngân hàng xử lý theo quy định nhưng khách hàng không

thực hiện. Tạm tính đến ngày 12-3-2021, dư nợ khoản vay của bà Nguyễn Bích T và ông Llà: 2.254.581.658 đồng (trong đó: Nợ gốc 1.960.000.000 đồng, lãi trong hạn: 52.207.348 đồng, lãi quá hạn: 242.311.310 đồng). Tính đến thời điểm phiên tòa sơ thẩm 23-9-2021, dư nợ khoản vay của bà Nguyễn Bích T và ông L là 2.431.720.210 đồng (trong đó: Nợ gốc 1.960.000.000 đồng, lãi trong hạn: 52.270.348 đồng, lãi quá hạn: 419.449.862 đồng).

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bà Nguyễn Bích T phải trả số tiền nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 23-9-2021 như đã nêu ở trên; bà Nguyễn Bích T còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh (bao gồm lãi trong hạn và lãi phạt nợ gốc quá hạn) kể từ ngày 24-9-2021 đến khi trả xong khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Phát triển A theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 6342/19MB/HĐTD ngày 17-6-2019 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển A và bà Nguyễn Bích T, ông Nguyễn Trọng L; đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 6342/19MB/HĐTD/KUNN01. Trường hợp bà Nguyễn Bích T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nêu trên, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Phát triển A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp số 6342/19MB/HĐBĐ và hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 6342.01/19MB/HĐBĐ ngày 17-6-2019 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển A và bà Nguyễn Bích T, ông L để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thửa 351, tờ bản đồ 09, diện tích 72m^2 tại địa chỉ ô số 10, lô NLK 06, khu đô thị Phú L, phường Hoàng Văn T, thành phố Lạng S, tỉnh Lạng Sơn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 747553, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH-02802 do Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn cấp ngày 14-7-2015 cho hộ bà Nguyễn Bích Tvà nhà phố lầu 03 tầng mái bê tông cốt thép, tường gạch, nền gạch, diện tích sàn 216m^2 xây dựng năm 2017 tại địa chỉ ô số 10, lô NLK 06, khu đô thị Phú L, phường Hoàng Văn T, thành phố Lạng S, tỉnh Lạng Sơn. Tài sản bảo đảm sau khi xử lý nếu không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bà Nguyễn Bích T phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP phát triển A cho đến khi trả xong khoản nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký.

Bị đơn bà Nguyễn Bích T trình bày: Bà và chồng là ông L đã ký vay tiền với Ngân hàng TMCP Phát triển A, chi nhánh Lạng Sơn theo hợp đồng tín dụng số 6342/19MB/HĐTD ngày 17-6-2019 và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6342/19MB/HĐTD/KUNN01 của bà Nguyễn Bích T và ông Nguyễn Trọng L. Để đảm bảo cho khoản vay, bà và ông L đã thế chấp tài sản theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6342/19MB/HĐBĐ và hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 6342.01/19MB/HĐBĐ ngày 17-6-2019 theo đúng đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phát triển A. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thửa 351 tờ bản đồ 09, diện tích 72m^2, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Bích T và ngôi nhà 03 tầng tọa trên thửa đất nêu trên do vợ chồng bà xây dựng năm 2016. Bà khẳng định tài sản thế chấp thuộc sở hữu của vợ, chồng bà, không liên quan đến bất kỳ ai khác.

Thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngoài bà và ông L thì trong sổ hộ khẩu còn có tên chị Trần Thị N và cháu Nông Hồng K, nhưng trên thực tế hai người trên chỉ đứng tên trong sổ hộ khẩu, không có liên quan gì đến tài sản thế chấp. Do tình hình kinh doanh gặp khó khăn nên bà chưa trả được nợ cho ngân hàng, chồng bà ông L chết ngày 26-01-2020. Nay Ngân hàng yêu cầu bà thanh toán nợ 2.431.720.210 đồng (trong đó: Nợ gốc 1.960.000.000 đồng, lãi trong hạn: 52.270.348 đồng, lãi quá hạn: 419.449.862 đồng) tính đến này 23-9-2021 và tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ kể từ ngày 24-9-2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ, bà nhất trí, tuy nhiên đề nghị Ngân hàng tạo xem xét giảm lãi cho bà. Nếu bà không thanh toán được nợ thì nhất trí để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp theo quy định.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Thu H tại bản tự khai ngày 11-6-2021 trình bày: Chị là con dâu của ông Nguyễn Trọng L, bà Nguyễn Bích T(chị là vợ của anh Nguyễn Trọng D). Chị biết bố mẹ chồng chị có ký hợp đồng tín dụng vay tiền tại ngân hàng A - Chi nhánh Lạng Sơn và thế chấp nhà, đất tại đường 3C, Phú L, phường Hoàng Văn T, thành phố Lạng S, tỉnh Lạng Sơn. Khoản vay nợ không liên quan đến vợ chồng chị, chị cũng không có đóng góp hay liên quan đến tài sản trên, chị chỉ là người hiện đang sinh sống trên ngôi nhà do bố, mẹ chồng chị là bà Nguyễn Bích T và ông L cho ở nhờ. Vì vậy, bà T là người có trách nhiệm trả khoản nợ trên, nếu bà T không thanh toán được nợ thì ngân hàng có quyền sử lý tài sản theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trọng D tại phiên tòa trình bày, anh là con trai của ông L và bà Nguyễn Bích T, khoản vay của ông L, bà T tại ngân hàng A không liên quan đến anh, vợ chồng anh có đóng góp tiền xây ngôi nhà thế chấp nhưng anh không nêu được cụ thể số tiền đóng góp và căn cứ chứng minh. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu mẹ anh trả nợ, việc trả nợ do mẹ anh chịu trách nhiệm nhưng anh đề nghị Ngân hàng xem xét giảm phần lãi cho mẹ anh.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trọng C, chị Nguyễn Thị T trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng không có bản khai, không có mặt để trình bày ý kiến.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến, cụ thể như sau: Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thành phần tham gia xét xử tại phiên tòa đúng với thành phần Hội đồng xét xử được ghi trong Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án như xác định đúng thẩm quyền, đúng tư cách các đương sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện nhiệm vụ quyền hạn của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trọng C, chị Nguyễn Thị T, chị Bùi Thị Thu H mặc dù đã được Tòa án

tiến hành triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt, chị Bùi Thị Thu H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người trên là đúng quy định. Về yêu cầu khởi kiện, qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cùng tài liệu chứng cứ được công khai tại phiên tòa thấy: Ngân hàng Thương mại A và ông Nguyễn Trọng L, bà Nguyễn Bích T ký kết hợp đồng tín dụng vay số tiền hạn mức 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh; thời hạn vay 12 tháng (từ ngày 20-6-2019 đến 19-6-2020). Ngân hàng đã thực hiện giải ngân cho ông Nguyễn Trọng L, bà Nguyễn Bích T tổng số tiền là 2.000.000.000 đồng. Quá trình vay vốn, ông Nguyễn Trọng L, bà Nguyễn Bích T đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 40.000.000 đồng và 149.243.838 đồng tiền lãi trong hạn, 848.928 đồng lãi quá hạn. Ngày 26-01-2020 ông L chết, từ tháng 4-2020 bà Nguyễn Bích T không trả nợ lãi theo cam kết, vi phạm hợp đồng tín dụng, đến nay khoản vay đã quá hạn. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Bích T thanh toán cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 23-9-2021 là 2.431.720.210 đồng (hai tỷ bốn trăm ba mươi mốt triệu bảy trăm hai mươi nghìn hai trăm mười đồng). Trong đó, nợ gốc là 1.960.000 đồng (một tỷ chín trăm sáu mươi triệu đồng), lãi vay trong hạn: 52.270.348 đồng (năm mươi hai triệu hai trăm bảy mươi nghìn ba trăm bốn mươi tám đồng), lãi quá hạn: 419.449.862 đồng (bốn trăm mười chín triệu bốn trăm bốn mươi chín nghìn tám trăm sáu mươi hai đồng) là có căn cứ. Trường hợp bà Nguyễn Bích T không trả được nợ đề nghị Hội đồng xét xử tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mại tài sản thế chấp theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự; Luật Tổ chức tín dụng, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH về án phí lệ phí Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về án phí bà Nguyễn Bích Tđược miễn toàn bộ án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Trọng L, bà Nguyễn Bích T và Ngân hàng TMCP Phát triển A đã cùng ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 6342/19MB/HĐTD ngày 17-6-2019, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6342/19MB/HĐTD/KUNN01 ngày 19-6-2019. Vì vậy quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn. Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho phía bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Trọng C, chị Bùi Thu Hương, chị Nguyễn Thị T tuy nhiên người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan này

vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người này.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ngày 17-6-2019 giữa Ngân hàng với ông L và bà Nguyễn Bích T ký hợp đồng tín dụng số 6342/19MB/HĐTD và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6342/19MB/HĐTD/KUNN01. Nội dung hợp đồng thể hiện các bên thỏa thuận vay số tiền hạn mức 2.000.000.000 đồng, mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh; thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày 20-6-2019 đế ngày 19-6-2020, lãi suất vay được quy định tại các văn bản nhận nợ giữa ngân hàng và khách hàng gồm lãi suất 9%/năm và có thể được điều chỉnh, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất chậm trả lãi bằng 10%/năm và có thể được điều chỉnh. Ngân hàng đã giải ngân số tiền 2.000.000.000 đồng vào ngày 19-6-2019 cho ông L và bà Nguyễn Bích T. Quá trình vay vốn, ông L và bà Nguyễn Bích T đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền là 40.000.000 đồng nợ gốc, 149.243.838 đồng nợ lãi trong hạn và 848.928 đồng lãi qua hạn, sau đó không thanh toán nữa. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, gửi thông báo đề nghị thanh toán nợ theo nội dung cam kết và yêu cầu bà Nguyễn Bích T tự nguyện bàn giao tài sản bảo đảm cho ngân hàng xử lý theo quy định nhưng khách hàng không thực hiện. Tính đến ngày 23-9-2021 bà Nguyễn Bích T còn nợ Ngân hàng tổng cộng**:** 2.431.720.210 đồng (hai tỷ bốn trăm ba mươi mốt triệu bảy trăm hai mươi nghìn hai trăm mười đồng). Trong đó, nợ gốc là 1.960.000 đồng (một tỷ chín trăm sáu mươi triệu đồng), lãi vay trong hạn: 52.270.348 đồng (năm mươi hai triệu hai trăm bảy mươi nghìn ba trăm bốn mươi tám đồng), lãi quá hạn: 419.449.862 đồng (bốn trăm mười chín triệu bốn trăm bốn mươi chín nghìn tám trăm sáu mươi hai đồng). Bà Nguyễn Bích T thừa nhận được tự nguyện ký hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ, thừa nhận còn nợ tiền gốc và lãi như Ngân hàng trình bày, đến nay không trả được nợ đúng hạn cho Ngân hàng. Ông L chết ngày 26-01-2020, Tòa án đã đưa các con của ông L là anh Nguyễn Trọng D, anh Nguyễn Trọng C, chị Nguyễn Thị T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không có bản khai, không có mặt theo thông báo, giấy triệu tập của Tòa án. Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thấy, hợp đồng tín dụng được ký kết bởi các chủ thể đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, có nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của các Điều 116, 117, 398, 463 Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Bích T phải trả toàn bộ số tiền còn nợ gồm cả gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ nêu trên là có căn cứ, cần chấp nhận.

[3] Tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất thửa 351, tờ bản đồ 09, diện tích 72m^2 tại địa chỉ ô số 10, lô NLK 06, khu đô thị Phú L, phường Hoàng Văn T, thành phố Lạng S, tỉnh Lạng Sơn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 747553, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH-02802 do Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn cấp ngày

14-7-2015 cho hộ bà Nguyễn Bích T và nhà phố lầu 03 tầng mái bê tông cốt thép, tường gạch, nền gạch, diện tích sàn 216m^2 xây dựng năm 2017 tại địa chỉ ô số 10, lô NLK 06, khu đô thị Phú L, phường Hoàng Văn T, thành phố Lạng S, tỉnh Lạng Sơn. Tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình bà Nguyễn Bích T gồm có bà Nguyễn Bích T, ông Nguyễn Trọng L, chị Trần Thị N, cháu Nông Phương K. Chị Trần Thị N và cháu Nông Phương K đã có bản khai khẳng định chị và cháu chỉ có tên trong sổ hộ khẩu chứ không có công sức đóng góp, không liên quan đến tài sản của ông L, bà T. Theo biên xác minh ngày 11-6-2021, biên bản lấy lời khai bà Nguyễn Bích T, bản khai của chị Bùi Thị Thu H thể hiện trên thửa đất 351, tờ bản đồ 09, diện tích 72m^2 tại địa chỉ ô số 10, lô NLK 06, khu đô thị P, phường Hoàng Văn T, thành phố Lạng S có ngôi nhà cấp 2, 03 tầng, diện tích sàn 72m^2 x 03 tầng = 216m^2, ngôi nhà do vợ chồng ông Nguyễn Trọng L, bà Nguyễn Bích T xây dựng năm 2016. Tại phiên tòa anh Nguyễn Trọng D cho rằng vợ chồng anh có đóng góp vào việc xây dựng ngôi nhà 03 tầng mà ông L, bà T mang đi thế chấp. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án anh D không có ý kiến, yêu cầu, tại phiên tòa anh mới trình bày nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh, cũng không nêu rõ được cụ thể số tiền đã góp. Mặt khác, bà T đã khẳng định tài sản thế chấp thuộc sở hữu của vợ chồng bà, không liên quan đến bất kỳ người nào khác. Lời khai của bà Nguyễn Bích T phù hợp với lời khai của chị Bùi Thị Thu H là vợ anh D. Do đó, lời trình bày của anh D tại phiên tòa là không có căn cứ. Nhận thấy quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất đã được ông L và bà Nguyễn Bích T thế chấp tại Ngân hàng Thương mại A, Chi nhánh Lạng Sơn theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6342/19MB/HĐBĐ và hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 6342.01/19MB/HĐBĐ ngày 17-6-2019, khi ký kết hợp đồng các bên tham gia giao dịch đều minh mẫn, tự nguyện không bị lừa dối, ép buộc và thực hiện đúng quy định của pháp luật là phù hợp với quy định tại các Điều 317, 318 319, 320, 321, 322 của Bộ luật Dân sự. Do đó, hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Trọng L, bà Nguyễn Bích T có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn bà Nguyễn Bích T phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Bà Nguyễn Bích Tphải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch của số tiền 2.431.720.210 đồng, cụ thể 72.000.000 đồng + 02% của phần vượt quá 2.000.000.000 đồng (431.720.210 đồng x 2% = 8.634.404 đồng) = 80.634.404đ (tám mươi triệu sáu trăm ba mươi tư nghìn bốn trăm linh bốn đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại. Tuy nhiên, bà Nguyễn Bích T là người cao tuổi, đã có đơn xin miễn tiền án phí nên bà Nguyễn Bích Tđược miễn toàn

bộ tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[5] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 317, 318, 319, 320, 321, 322, 357, 463, 465, 466, 468 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào khoản 16 Điều 4; Điều 91; Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 7, 8, 10, điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 13 Nghị quyết 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 áp dụng lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A.

Buộc bà Nguyễn Bích T phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Phát triển A số tiền tính đến ngày 23-9-2021 là 2.431.720.210 đồng (hai tỷ bốn trăm ba mươi mốt triệu bảy trăm hai mươi nghìn hai trăm mười đồng), trong đó, nợ gốc là 1.960.000 đồng (một tỷ chín trăm sáu mươi triệu đồng), lãi vay trong hạn: 52.270.348 đồng (năm mươi hai triệu hai trăm bảy mươi nghìn ba trăm bốn mươi tám đồng), lãi quá hạn: 419.449.862 đồng (bốn trăm mười chín triệu bốn trăm bốn mươi chín nghìn tám trăm sáu mươi hai đồng). Kể từ ngày 24-9-2021 bà Nguyễn Bích T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 6342/19MB/HĐTD ngày 17-6-2019 và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6342/19MB/HĐTD/KUNN01 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, văn bản sửa đổi/bổ

sung hợp đồng 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 Nguyễn Bích T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển TP.Hồ Chí Minh có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất thửa 351, tờ bản đồ 09, diện tích 72m^2 tại địa chỉ ô số 10, lô NLK 06, khu đô thị Phú L, phường Hoàng Văn T, thành phố Lạng S, tỉnh Lạng Sơn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 747553, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH-02802 do Ủy ban nhân dân thành phố Lạng Sơn cấp ngày 14-7-2015 cho hộ bà Nguyễn Bích T và nhà phố lầu 03 tầng mái bê tông cốt thép, tường gạch, nền gạch, diện tích sàn 216m^2 xây dựng năm 2017 tại địa chỉ ô số 10, lô NLK 06, khu đô thị Phú L, phường Hoàng Văn T, thành phố Lạng S, tỉnh Lạng Sơn. Việc thanh toán tiền có được từ xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định tại Điều 307 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp, số tiền thu được không đủ trả nợ thì bà Nguyễn Bích T phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả xong khoản vay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A

2. Về án phí: Bà Nguyễn Bích T được miễn toàn bộ tiền án phí. Ngân hàng TMCP Phát triển A không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền 38.546.000đ (ba mươi tám triệu năm trăm bốn mươi sáu nghìn đồng) đã nộp tạm ứng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0002777 ngày 14-5-2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND TP. Lạng Sơn, T.Lạng Sơn;
- CC THADS TP. Lạng Sơn, T.Lạng Sơn;

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

- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

Tạ Thị Nhàn