TOÀ ÁN ND HUYỆN VĨNH LỘC
TỈNH THANH HOÁ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆTNAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số:15/2022/DS-ST.
Ngày: 15 - 12 - 2022.
V/v: "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH LỘC - THANH HOÁ.

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lê Thị Hương Giang

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trịnh Văn Dũng, bà Nguyễn Thị Tường Vân.

- Thư ký phiên toà: Ông Bùi Văn Tư– Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân huyện Vĩnh Lộc - tỉnh Thanh Hoá.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thúy – Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 12 năm 2022 tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hoá xét xử công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 22/2022/TLST- DS ngày 07 tháng 6 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2022/QĐXXST - DS ngày 01 tháng 11 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 15/2022/QĐST – DS ngày 17 tháng 11 năm 2022 đối với các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần P;
Địa chỉ: 41&45, đường L, phường B, quận 1, thành phố H.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T - Chủ tịch Hội đồng quản trị;
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh Đ - Giám đốc trung tâm bán lẻ T;
Người được ủy quyền lại: Ông Nguyễn Trung C, sinh năm 1989 - Chuyên viên thu hồi nợ trung tâm bán lẻ T;
Địa chỉ: Lô 06-07 P, phường Đ, thành phố T, tỉnh T;
2. Bị đơn: Bà Trần Thị Th, sinh năm 1957;
Địa chỉ: Thôn B 2, xã M, huyện V, tỉnh T.

Tại phiên toà có mặt nguyên đơn, bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 16 tháng 5 năm 2022 của Ngân hàng TMCP P, bản tự khai ngày 12/7/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP P và bà Trần Thị Th đã thoả thuận ký kết với nhau 02 hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ để vay vốn tại ngân hàng cụ thể như sau: Hợp đồng tín dụng số 201/2021/HĐTD – CN ngày 19/5/2021 với số tiền vay là 770.000.000 đồng (bảy trăm bảy mươi triệu đồng), mục đích vay bù đắp mua tài sản, thời hạn vay 72 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là ngày 19/5/2027; Lãi suất vay trong hạn trong 03 tháng đầu là 11%/năm. Từ tháng thứ 4 trở đi áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Lãi suất được tính trên cơ sở một năm có 365 ngày. Phương thức trả nợ: nợ gốc bên vay trả nợ gốc cho ngân hàng theo định kỳ hàng tháng, số tiền trả đều mỗi kỳ là 10.695.000đồng, kỳ cuối trả dứt nợ vay. Kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 15/6/2021. Tiền lãi trả định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 15 của tháng theo dư nợ thực tế, kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 15/6/2021. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là bất động sản tại thôn T2, xã C, huyện C, tỉnh T. Hợp đồng thế chấp tài sản số 201/2021/BĐ-CN ngày 19/5/2021. Số tiền đã giải ngân theo Khế ước nhận nợ số 201/2021/KUNN - CN ngày 19/5/2021 là 770.000.000 đồng (Bảy trăm bảy mươi triệu đồng), thời hạn vay 72 tháng, phương thức trả nợ: gốc – lãi trả hàng tháng. Dư nợ gốc còn lại đến ngày 16/5/2022 là 705.829.985 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 493/2021/HĐTD-CN ngày 20/10/2021với số tiền vay 1.200.000.000đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng), mục đích vay tiêu dùng, thời hạn vay 120 tháng tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là ngày 26/10/2031; Lãi suất vay trong hạn trong 03 tháng đầu là 11%/năm. Từ tháng thứ 4 trở đi áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Lãi suất được tính trên cơ sở một năm có 365 ngày. Phương thức trả nợ: nợ gốc bên vay trả nợ gốc cho ngân hàng theo định kỳ hàng tháng, số tiền trả đều mỗi kỳ là 10.000.000đồng, kỳ cuối trả dứt nợ vay. Kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 05/12/2021. Tiền lãi trả định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 05 của tháng theo dư nợ thực tế, kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 05/12/2021. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là bất động sản tại thôn B1, xã M, huyện V, tỉnh T. Hợp đồng thế chấp tài sản số 493/2021/BĐ-CN ngày 20/10/2021. Số tiền đã giải ngân theo Khế ước nhận nợ số 493/2021/KUNN - CN ngày 26/10/2021 là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng), thời hạn vay 120 tháng, phương thức trả nợ: gốc – lãi trả hàng tháng. Dư nợ gốc còn lại đến ngày 16/5/2022 là: 1.180.000.000 đồng.

Kể từ tháng 6/2022, bà Trần Thị Th đã không trả được nợ theo các thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 201/2021/HĐTD –CN ngày 19/5/2021, Khế ước nhận nợ số

201/2021/KUNN - CN ngày 19/5/2021 và hợp đồng tín dụng số 493/2021/HĐTD-CN ngày 20/10/2021, khế ước nhận nợ số 493/2021/KUNN - CN ngày 26/10/2021. Ngân hàng TMCP P đã thực hiện nhiều biện pháp để đôn đốc thu hồi nợ như: gửi công văn đôn đốc trả nợ, đến làm việc trực tiếp với khách hàng và gia đình khách hàng; xác minh thông tin và đề nghị chính quyền nơi cư trú của khách hàng đôn đốc trả nợ; tạo điều kiện để bà Trần Thị Th thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng vẫn không có kết quả. Bà Trần Thị Th đã trốn tránh làm việc với ngân hàng; khách hàng không hợp tác và đến nay vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng TMCP P.

Tính đến ngày 16/5/2022, tổng số tiền bà Trần Thị Th đã trả cho ngân hàng cho cả hai khoản vay là 152.977.793 đồng, trong đó gốc 84.170.000đồng; lãi 68.807.778 đồng. Số tiền bà Th còn nợ Ngân hàng TMCP P tạm tính đến ngày 16/5/2022 là: 1.978.037.866 đồng (một tỷ chín trăm bảy mươi tám triệu không trăm ba mươi bảy nghìn tám trăm sáu mươi sáu đồng), trong đó: Nợ gốc: 1.885.830.000 đồng; Nợ lãi: 92.207.866 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng bà Trần Thị Th đã thường xuyên không trả được nợ theo các thỏa thuận của hợp đồng tín dụng số 201/2021/HĐTD-CN ngày 19/5/2021 và hợp đồng tín dụng số 493/2021/HĐTD - CN ngày 20/10/2021. Vì vậy, Ngân hàng TMCP P đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết buộc bà Trần Thị Th phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay cho Ngân hàng TMCP P theo các hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết với tổng số tiền tạm tính đến ngày 16/5/2022 là: 1.978.037.866 đồng (một tỷ chín trăm bảy mươi tám triệu không trăm ba mươi bảy nghìn tám trăm sáu mươi sáu đồng) và tiền lãi, phí phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi bà Trần Thị Th hoàn thành nghĩa vụ trả nợ các khoản vay cho ngân hàng theo hợp đồng tín dụng và theo quy định của Pháp luật. Nếu đến hạn trả nợ theo phán quyết của Tòa án mà bà Trần Thị Th không trả nợ hoặc trả không đầy đủ nợ thì Ngân hàng TMCP P có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên phát mại tài sản thế chấp là bất động sản tại thôn T 2, xã C, huyện C, tỉnh T và bất động sản tại thôn B1, xã M, huyện V, tỉnh T để làm cơ sở cho thi hành án.

Tại bản bản tự khai ngày 29/7/2022, bị đơn là bà Trần Thị Th trình bày như sau:

Bà có vay của ngân hàng TMCP P 02 lần tiền. Cụ thể: Ngày 19/5/2022 vay 770.000.000 đồng, thời hạn vay 72 tháng. Khi vay có thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa số 164, tờ bản đồ số 44, địa chỉ thửa đất tại thôn T2, xã C, huyện C, tỉnh T. Ngày 20/10/2021 tiếp tục vay 1.200.000.000 đồng, thời hạn vay 120 tháng. Khi vay có thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa số 123, tờ bản đồ số 13, địa chỉ thửa đất tại thôn B1, xã M, huyện V, tỉnh T. Lãi suất trong hạn 03 tháng đầu là 11%/năm, từ tháng thứ 4 trở đi áp dụng lãi suất cho vay

điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Lãi suất được tính trên cơ sở một năm có 365 ngày. Phương thức trả nợ: gốc – lãi trả hàng tháng. Trong quá trình vay nợ bà đã trả được một số tiền gốc và lãi. Từ tháng 12/2021 gia đình bà gặp rất nhiều khó khăn nên bà không thể trả nợ cho ngân hàng được nữa. Nay ngân hàng khởi kiện bà đề nghị ngân hàng cho bà thời gian để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất mà bà đã thế chấp cho ngân hàng để bà có tiền trả nợ cho ngân hàng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn trình bày: Ngân hàng ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản với bà Trần Thị Th và giải ngân cho bà Th vay tổng số tiền là 1.970.000.000 đồng bằng hai hợp đồng tín dụng số 201/2021/HĐTD – CN ngày 19/5/2021và số 493/2021/HĐTD-CN ngày 20/10/2021. Lãi suất vay trong hạn trong 03 tháng đầu là 11%/năm. Từ tháng thứ 4 trở đi áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Lãi suất được tính trên cơ sở một năm có 365 ngày. Phương thức trả nợ: gốc – lãi trả hàng tháng. Tính đến ngày xét xử 15/12/2022 tổng số tiền bà Trần Thị Th đã trả cho ngân hàng cho cả hai khoản vay là 152.977.793 đồng, trong đó gốc 84.170.000đồng; lãi 68.807.778 đồng. Tổng số tiền bà Th còn nợ Ngân hàng TMCP P tạm tính đến ngày 15/12/2022 là: 2.134.221.660 đồng (hai tỷ một trăm ba mươi tư triệu hai trăm hai mươi mốt nghìn sáu trăm sáu mươi đồng), trong đó: Nợ gốc: 1.885.830.000 đồng; Nợ lãi: 248.391.660 đồng. Bà Th đã vi phạm thoả thuận trả nợ mà hai bên đã ký kết trong hợp đồng, nên Ngân hàng đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà Trần Thị Th phải trả số tiền gốc còn nợ và tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày xét xử (ngày 15/12/2022) là: 2.134.221.660 đồng (hai tỷ một trăm ba mươi tư triệu hai trăm hai mươi mốt nghìn sáu trăm sáu mươi đồng), trong đó: Nợ gốc: 1.885.830.000 đồng; Nợ lãi: 248.391.660 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi bà Trần Thị Th hoàn thành nghĩa vụ trả nợ các khoản vay cho ngân hàng theo hợp đồng tín dụng và theo quy định của Pháp luật. Nếu đến hạn trả nợ theo phán quyết của Tòa án mà bà Trần Thị Th không trả nợ hoặc trả không đầy đủ nợ thì Ngân hàng TMCP P có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên phát mại tài sản thế chấp là bất động sản tại thôn T2, xã C, huyện C, tỉnh T và bất động sản tại thôn B1, xã M, huyện V, tỉnh T để thu hồi nợ.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lộc phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các quy định của pháp luật chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Về án phí: Bị đơn bà Trần Thị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật, nhưng bà Th là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí, vì vậy đề nghị HĐXX miễn toàn bộ án phí DSST có giá ngạch cho bà Th. Trả lại cho Ngân hàng TMCP P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Do bà Trần Thị Th đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng TMCP P khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị Th phải trả số tiền nợ gốc đã vay và tiền lãi, tiền phí phát sinh theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết. Bà Th có hộ khẩu thường trú tại thôn B2, xã M, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hoá nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hóa theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 điều 35 và điểm a khoản 1 điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Bị đơn bà Trần Thị Th không đến Tòa án để tham gia phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên Tòa án không tiến hành hòa giải được vụ án mà đưa vụ án ra xét xử theo quy định tại Điều 220 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Trên cơ sở chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cũng như lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 463 Bộ luật dân sự vụ án có quan hệ pháp luật: "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng TMCP P và bà Trần Thị Th đã được hai bên thống nhất, thỏa thuận, ký kết, hình thức, nội dung hợp đồng không vi phạm các điều cấm, không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Do vậy, Hợp đồng tín dụng là hợp pháp, là căn cứ pháp lý để các bên thực hiện. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình là giải ngân cho bà Trần Thị Th vay tổng số tiền 1.970.000.000 đồng (một tỷ chín trăm bảy mươi triệu đồng). Quá trình giải quyết vụ án bị đơn cũng thừa nhận việc vay nợ là đúng nhưng vì khó khăn đã không trả được nợ cho ngân hàng như đã cam kết. Do bà Th vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án theo điểm g khoản 1 Điều 8 của Hợp đồng tín dụng là có căn cứ.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn đối với khoản nợ gốc: Căn cứ vào các hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng số 201/2021/HĐTD – CN ngày 19/5/2021và số 493/2021/HĐTD-CN ngày 20/10/2021, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 201/2021/BĐ-CN ngày 19/5/2021 và số 493/2021/BĐ –CN ngày 20/10/2021, Khế ước nhận nợ số 201/2021/KUNN-CN ngày 19/5/2021 và số 493/2021/KUNN- CN ngày 26/10/2021 cũng như các tài liệu, chứng cứ khác thể

hiện: Ngày 19/5/2021 ngân hàng cho bà Th vay số tiền vay là 770.000.000 đồng (bảy trăm bảy mươi triệu đồng), mục đích vay bù đắp mua tài sản, thời hạn vay 72 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là ngày 19/5/2027; Ngày 20/10/2021, ngân hàng tiếp tục cho bà Th vay số tiền 1.200.000.000đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng), giải ngân vào ngày 26/10/2021, mục đích vay tiêu dùng, thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là ngày 26/10/2031; Lãi suất vay trong hạn trong 03 tháng đầu là 11%/năm. Từ tháng thứ 4 trở đi áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Lãi suất được tính trên cơ sở một năm có 365 ngày. Phương thức trả nợ: gốc – lãi trả hàng tháng theo lịch trả nợ đính kèm. Kể từ tháng 12/2021, bà Th đã không trả nợ đúng hạn theo các thoả thuận tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ. Ngân hàng đã thực hiện nhiều biện pháp để đôn đốc thu hồi nợ nhưng bà Th vẫn cố tình không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng. Tính đến ngày xét xử (ngày 15/12/2022) bà Th mới trả cho ngân hàng số tiền gốc là 84.170.000đồng (tám mươi tư triệu một trăm bảy mươi nghìn đồng). Như vậy, số tiền nợ gốc bà Th còn phải trả cho ngân hàng là 1.885.830.000 đồng. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ngân hàng về việc đề nghị Tòa án buộc bà Trần Thị Th phải trả khoản tiền nợ gốc còn lại là 1.885.830.000 đồng (một tỷ tám trăm tám mươi lăm triệu tám trăm ba mươi nghìn đồng) là có cơ sở chấp nhận.

[5] Đối với khoản tiền lãi: Tại nội dung của hợp đồng tín dụng số 201/2021/HĐTD – CN ngày 19/5/2021, khế ước nhận nợ số 201/2021/KUNN-CN ngày 19/5/2021 thì kỳ hạn trả lãi vào ngày 15 hàng tháng, không ân hạn và nội dung của hợp đồng tín dụng số 493/2021/HĐTD –CN ngày 20/10/2021, khế ước nhận nợ số 493/2021/KUNN-CN ngày 26/10/2021 thì kỳ hạn trả lãi vào ngày 05 hàng tháng, không ân hạn lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 11%/năm, từ tháng thứ 4 trở đi áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Lãi suất được tính trên cơ sở một năm có 365 ngày. Phương thức trả nợ: gốc – lãi trả hàng tháng. Vì vi phạm nghĩa vụ trả nợ như cam kết nên ngân hàng yêu cầu bà Trần Thị Th phải thanh toán khoản tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn của cả hai khoản vay tính đến ngày xét xử (ngày 15/12/2022) theo mức lãi suất mà hai bên đã ký kết trong hợp đồng là 248.391.660 đồng (hai trăm bốn mươi tám triệu ba trăm chín mươi mốt nghìn sáu trăm sáu mươi đồng) là có căn cứ nên được chấp nhận.

[6] Do bà Trần Thị Th đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ như hợp đồng mà hai bên đã thỏa thuận, ký kết nên Ngân hàng TMCP P khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị Th phải trả số tiền gốc còn lại và tiền lãi phát sinh là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ. Buộc bị đơn bà Trần Thị Th phải chịu trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng TMCP P số tiền gốc còn

nợ và tiền lãi phát sinh của cả hai khoản vay tạm tính đến ngày 15/12/2022 là 2.134.221.660 đồng (hai tỷ một trăm ba mươi tư triệu hai trăm hai mươi mốt nghìn sáu trăm sáu mươi đồng), trong đó: Nợ gốc: 1.885.830.000 đồng; Nợ lãi: 248.391.660 đồng đồng. Kể từ ngày 16/12/2022 bà Trần Thị Th còn phải tiếp tục chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này.

[7] Về yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo: Căn cứ vào lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định: Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của bà Trần Thị Th đối với khoản vay của ngân hàng các bên đã ký kết hợp động thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại hợp đồng số 201/2021/BĐ-CN ngày 19/5/2021 và số 493/2021/BĐ –CN ngày 20/10/2021. Theo nội dung của các hợp đồng thế chấp bà Trần Thị Th đã thế chấp tài sản của mình là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cụ thể: Thửa đất tại thôn T2, xã C, huyện C, tỉnh T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BL871567 do UBND huyện C, cấp ngày 26/12/2012 cho bà Đoàn Thị T, ngày 23/4/2021 tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C chuyển nhượng cho bà Trần Thị Th. Diện tích: 125m^2; thửa số 164, tờ bản đồ số 44; Mục đích sử dụng đất: đất ở 108 m^2, đất trồng cây lâu năm 17m^2; Thời hạn sử dụng: đất ở lâu dài, đất trồng cây lâu năm đến ngày 01/9/2054; Chủ sử dụng đất: bà Trần Thị Th để đảm bảo cho khoản tiền vay tại hợp đồng tín dụng số 201/2021/HĐTD – CN ngày 19/5/2021. Thửa đất tại thôn B1, xã M, huyện V, tỉnh T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DD127809 do sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T, cấp ngày 20/9/2021 cho bà Trần Thị Th; Diện tích: 214m^2; thửa số 123, tờ bản đồ số 13 đo vẽ năm 2003; Mục đích sử dụng đất: đất ở nông thôn 200m^2, đất trồng cây lâu năm 14m^2; Thời hạn sử dụng đất: đất ở lâu dài, đất trồng cây lâu năm đến ngày 15/10/2043; Chủ sử dụng đất: bà Trần Thị Th; Trên đất có nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 87m^2, nhà cấp 4 để đảm bảo cho khoản tiền vay tại hợp đồng tín dụng số 493/2021/HĐTD-CN ngày 20/10/2021. Xét thấy, hợp đồng thế chấp được thỏa thuận, ký kết bởi những người có đủ năng lực, thẩm quyền, được chứng nhận bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, Hợp đồng thế chấp tài sản là hợp pháp, là căn cứ pháp lý phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Bà Trần Thị Th đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết với ngân hàng. Do vậy, yêu cầu về việc được đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Trần Thị Th là có căn cứ.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 19/10/2022 cho thấy: các tài sản là nhà ở, công trình vật kiến trúc trên diện tích đất 214m^2 và tài sản gắn liền với đất tại thửa số thửa số 123, tờ bản đồ số 13 đo vẽ năm 2003, địa chỉ thửa đất: thôn B1, xã M, huyện V, tỉnh T thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Trần

Thị Th theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD127809 do sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T, cấp ngày 20/9/2021 cho bà Trần Thị Th. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 28/10/2022 cho thấy: diện tích đất 125m^2 tại thửa số thửa số164, tờ bản đồ số 44, địa chỉ thửa đất: thôn L2, xã C, huyện C, tỉnh T thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị Th theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL871567 do UBND huyện C, cấp ngày 26/12/2012 cho bà Đoàn Thị T, ngày 23/4/2021 tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị Th. Hiện tại bà Th vẫn đang quản lý 02 thửa đất nêu trên.

Số tiền phát mại các tài sản bảo đảm thu được sau khi trả nợ cho Ngân hàng nếu còn thừa sẽ trả lại cho bên thế chấp là bà Trần Thị Th, nếu thiếu bà Trần Thị Th tiếp tục phải hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với ngân hàng.

[8] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP P được chấp nhận nên bà Trần Thị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với số tiền phải trả nợ nhưng bà Th là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí. Vì vậy, miễn toàn bộ án phí DSST có giá ngạch cho bà Th. Trả lại cho Ngân hàng TMCP P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 177, khoản 3 Điều 210, Điều 220, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 275, Điều 280, các Điều 317, 318, 319, 320, khoản 1 Điều 351, Điều 353, 357, Điều 463, Điều 466 và Điều 468, 470 của Bộ luật dân sự; Khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng; Điểm g khoản 1 Điều 179 Luật đất đai; Điều 5, khoản 1 Điều 6, Điều 9, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP P.

Buộc bà Trần Thị Th phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP P số tiền nợ gốc còn lại là 1.885.830.000 đồng (một tỷ tám trăm tám mươi lăm triệu tám trăm ba mươi nghìn đồng) và tiền lãi phát sinh là 248.391.660 đồng (hai trăm bốn mươi tám triệu ba trăm chín mươi mốt nghìn sáu trăm sáu mươi đồng) cho cả hai khoản vay. Tổng số tiền cả gốc và lãi phải trả là: 2.134.221.660 đồng (hai tỷ một trăm ba mươi tư triệu hai trăm hai mươi mốt nghìn sáu trăm sáu mươi đồng).

Kể từ ngày 16/12/2022 bà Trần Thị Th còn phải tiếp tục chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này.

Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật và người có quyền thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trần Thị Th không trả được nợ cho Ngân hàng TMCP P thì ngân hàng TMCP P 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 bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 201/2021/BĐ-CN ngày 19/5/2021 và số 493/2021/BĐ –CN ngày 20/10/2021đã ký giữa bên thế chấp là bà Trần Thị Th và bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP P. Tài sản thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất đối với diện tích 125m^2 tại thôn T2, xã C, huyện C, tỉnh T thuộc thửa số 164, tờ bản đồ số 44, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BL871567 số vào sổ cấp GCN: HD1160 ngày 26/12/20212 do UBND huyện C cấp cho bà Đoàn Thị T, ngày 23/4/2021tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị Th; Quyền sử dụng đất đối với diện tích 214m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thôn B1, xã M, huyện V, tỉnh T thuộc thửa số 123, tờ bản đồ số 13 đo vẽ năm 2003, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD127809 số vào sổ cấp GCN: CS01032 ngày 20/9/2021 do sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho bà Trần Thị Th. Hiện tại bà Th đang quản lý 02 thửa đất trên.

Số tiền phát mại các tài sản bảo đảm thu được sau khi trả nợ cho Ngân hàng nếu còn thừa sẽ trả lại cho bên thế chấp là bà Trần Thị Th, nếu thiếu bà Trần Thị Th tiếp tục phải hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với ngân hàng.

-Về án phí: Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho bà Trần Thị Th – sinh ngày 10/8/1957 vì hiện nay bà Th là người cao tuổi (65 tuổi). Trả lại cho Ngân hàng TMCP P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 35.500.000đồng (Ba mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí Tòa án số AA/2021/0004703 ngày 06/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hóa.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt Nguyên đơn, bị đơn. Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự năm 2014 thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại điều 6, 7 và 9 luật thi hành án dân sự và điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự năm 2014, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 luật thi hành án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Vĩnh Lộc;

- TAND tỉnh Thanh Hoá;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Lộc;
- Lưu hồ sơ vụ án;

Lê Thị Hương Giang