

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LẤP VÒ
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 66/2023/DS-ST
Ngày: 27 - 9 - 2023
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự
về vay tài sản và hợp đồng thế
chấp tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẤP VÒ, TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Văn Nội.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Văn Thế.
- Ông Huỳnh Phước Tân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Huy – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 87/2023/TLST-DS, ngày 31 tháng 3 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng dân sự về vay tài sản và hợp đồng thế chấp tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 179/2023/QĐXX-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 156/QĐST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H

Địa chỉ: phường B, Quận 1, Thành phố H.

Địa chỉ liên lạc: phường 2, TP. C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Nguyễn Thanh S – Chuyên viên phòng giao dịch S là đại diện theo uỷ quyền (theo văn bản uỷ quyền ngày 29/6/2023).

- Bị đơn: Chị Trần Thị Mỹ C, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 253, ấp A, xã MA, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Huỳnh Quang M, sinh năm: 1978.

2. Anh Trần Thanh V, sinh năm: 1987.
3. Chị Trần Mỹ L, sinh năm: 2002.
4. Chị Đoàn Bảo T, sinh năm: 1970
5. Anh Nguyễn Thanh V1, sinh năm: 1970
6. Anh Trần Minh S.
7. Anh Trần Minh T.
8. Anh Trần Ngọc H.
9. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm: 1949.
10. Anh Trần Tuấn K, sinh năm: 1982.
11. Chị Trần Thị Thu T1, sinh năm: 1999.
12. Chị Trần Thị Kiều T2, sinh năm: 2000.

Cùng địa chỉ: Số 253, ấp A, xã MA, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

(Nguyên đơn có mặt, còn bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 23 tháng 3 năm 2022 của nguyên đơn và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Thanh Sang là đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn thống nhất trình bày:

Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H đã cho chị Trần Thị Mỹ C vay tiền theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 20779/19MN/HĐTD ngày 17/06/2019; Khế ước nhận nợ số: 20779/19MN/HĐTD/KUNN02 ngày 17/06/2020. Số tiền vay: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Thời hạn vay là 12 tháng từ ngày 18/6/2020 đến ngày 18/6/2021. Mục đích vay tiền là để bổ sung vốn kinh doanh cây kiểng. Lãi suất thỏa thuận là 12%/năm, lãi suất này được cố định trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bên vay nhận tiền vay và được điều chỉnh 03 tháng một lần. Phương thức trả nợ, trả nợ gốc khi đến hạn, còn tiền lãi một tháng trả một lần vào ngày 17 của tháng, ngày trả đầu tiên là ngày 17/7/2020. Tài sản đảm bảo cho khoản vay: Thửa đất số 82, tờ bản đồ số 38 tại xã Tân Khánh Trung, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 256844, số vào sổ CS09279 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 30/05/2019 cho chị Trần Thị Mỹ C; Theo hợp đồng thế chấp số 16568/19MN/HĐBĐ ngày 19/06/2019 tại phòng công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp.

Tính đến nay khoản vay đã quá hạn mà chị Trần Thị Mỹ C vẫn chưa thanh toán nợ, vì vậy đã vi phạm Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 20779/19MN/HĐTD/KUNN02 ngày 17/06/2020. Khế ước nhận nợ 20779/19MN/HĐTD ngày 17/06/2019. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc nhắc nhở nhưng chị Trần Thị Mỹ C vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, trong quá trình Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ kiện thì chị C có trả được 20.003.974

đồng tiền gốc nên hiện nay còn nợ lại số tiền vay gốc còn nợ là 179.996.026 đồng và tiền lãi tính đến ngày 27/9/2023 là 84.773.442 đồng.

Nay Ngân hàng thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây đối với chị Trần Thị Mỹ C:

1. Buộc chị Trần Thị Mỹ C phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc là 179.996.026 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 27/9/2023 là 84.773.442 đồng, tổng cộng vốn lãi là 264.769.468đ (Hai trăm sáu mươi bốn triệu bảy trăm sáu mươi chín nghìn bốn trăm sáu mươi tám đồng).

2. Buộc chị Trần Thị Mỹ C phải tính lãi tiếp tục kể từ ngày 28/9/2023 cho đến khi trả xong nợ theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 20779/19MN/HDTD/KUNN02 ngày 17/06/2020. Khế ước nhận nợ 20779/19MN/HDTD ngày 17/06/2019.

3. Công nhận hợp đồng thế chấp số 16568/19MN/HĐBĐ ngày 19/06/2019 là có hiệu lực pháp luật.

4. Trường hợp chị Trần Thị Mỹ C không trả được số tiền nêu trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu Tòa án xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 16568/19MN/HĐBĐ ngày 19/06/2019 giữa Ngân hàng với chị Trần Thị Mỹ C để thu hồi số nợ nêu trên. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của chị Trần Thị Mỹ C tại Ngân hàng thì chị C vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ trên.

* Bị đơn là chị Trần Thị Mỹ C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng gồm: Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Thông báo về kết quả phiên họp về việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, Thông báo yêu cầu đương sự trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng chị C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không đến Tòa án để trình bày ý kiến của mình nên thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được.

- *Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp phát biểu quan điểm:* Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử sơ thẩm và Thư ký phiên tòa từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và chấp hành nghiêm chỉnh nội quy phiên tòa. Riêng bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai nên Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt là phù hợp.

Về giải quyết vụ án: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Buộc chị Trần Thị Mỹ C có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền vốn vay

còn nợ là 179.996.026 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 27/9/2023 là 84.773.442 đồng, tổng cộng vốn lãi là 264.769.468đ (Hai trăm sáu mươi bốn triệu bảy trăm sáu mươi chín nghìn bốn trăm sáu mươi tám đồng) và tính lãi tiếp tục theo Hợp đồng tín dụng mà các bên đã thoả thuận. Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 16568/19MN/HĐB ngày 17 tháng 6 năm 2019, người thế chấp là chị Trần Thị Mỹ C, người nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H có hiệu lực từ ngày đăng ký thế chấp. Trường hợp sau khi bản án có hiệu lực, chị Trần Thị Mỹ C không thực hiện trả nợ cho Ngân hàng thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H, Cơ quan Thi hành án dân sự có quyền xử lý tài sản đã thế chấp trong hợp đồng thế chấp nói trên để thi hành án 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 thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử Toà án nhân dân huyện Lấp Vò nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền vay gồm tiền nợ gốc và tiền lãi. Yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp tài sản có hiệu lực pháp luật. Do đó, xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng dân sự về vay tài sản và hợp đồng thế chấp tài sản”. Bị đơn cư trú tại huyện Lấp Vò nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 mà không có lý do. Căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả tiền vay theo hợp đồng tín dụng xét thấy:

Vào ngày 17/6/2019, Ngân hàng thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H và chị Trần Thị Mỹ C có ký kết hợp đồng tín dụng hạn mức số 20779/19MN/HĐTD cho vay hạn mức tín dụng với số tiền vay là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay cho chị Trần Thị Mỹ C theo đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 20779/19MN/HĐTD/KUNN02 ngày 17/6/2020. Theo đó, Ngân hàng đã giải ngân số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) cho chị C nhận, thời hạn vay là 12 tháng từ ngày 18/6/2020 đến ngày 18/6/2021. Mục đích vay tiền là để bổ sung vốn kinh doanh cây kiểng. Lãi suất thỏa thuận là 12%/năm, lãi suất này được cố định trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bên vay nhận tiền vay và được điều chỉnh 03 tháng một lần. Phương thức trả nợ, trả nợ gốc khi đến hạn, còn tiền lãi một tháng trả một lần vào ngày 17 của tháng, ngày trả đầu tiên là ngày 17/7/2020. Đến nay khoản vay này đã quá hạn nhưng chị C vẫn chưa thanh toán

khoản vay cho Ngân hàng là đã vi phạm Hợp đồng tín dụng đã ký. Số tiền chị C hiện nay còn nợ Ngân hàng tính đến ngày xét xử hôm nay ngày 27/9/2023 vốn còn nợ là 179.996.026 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 27/9/2023 là 84.773.442 đồng, tổng cộng vốn lãi là 264.769.468đ (Hai trăm sáu mươi bốn triệu bảy trăm sáu mươi chín nghìn bốn trăm sáu mươi tám đồng).

Quá trình giải quyết vụ án chị C không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không đến tòa để giải quyết vụ kiện theo như yêu cầu của Tòa án. Việc vắng mặt của chị C được xem là từ bỏ quyền trình bày, đưa ra chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Như vậy, mặc nhiên chị C đã thừa nhận số tiền nợ theo như phía Ngân hàng yêu cầu. Do đó, cần buộc chị Trần Thị Mỹ C phải có nghĩa vụ trả số tiền vay theo như yêu cầu của Ngân hàng.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là có căn cứ và phù hợp pháp luật. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc chị Trần Thị Mỹ C phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền vốn vay gốc còn nợ là 179.996.026 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 27/9/2023 là 84.773.442 đồng, tổng cộng vốn lãi là 264.769.468đ (Hai trăm sáu mươi bốn triệu bảy trăm sáu mươi chín nghìn bốn trăm sáu mươi tám đồng).

Việc Ngân hàng yêu cầu chị Trần Thị Mỹ C có nghĩa vụ trả tiền lãi quá hạn tiếp tục kể từ ngày 28/9/2023 cho đến khi chị C trả xong nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0296/17/HĐTDHM-CN/215/ĐNGN-KUNN/CN/01 ngày 12/09/2017 là phù hợp với Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Tại án lệ số 08/2016/AL quy định: *Đối với các khoản tiền vay của tổ chức Ngân hàng, tín dụng, ngoài khoản tiền nợ gốc, lãi vay trong hạn, lãi vay quá hạn, phí mà khách hàng vay phải thanh toán cho bên cho vay theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày xét xử sơ thẩm, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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*". Do đó, yêu cầu tính lãi quá hạn tiếp tục của ngân hàng là có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 16568/19MN/HĐBĐ ngày 17/6/2019 giữa Ngân hàng thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H với chị Trần Thị Mỹ C được ký kết với người có thẩm quyền, đúng thủ tục, hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Đất cấp cho cá nhân của chị C và được đăng ký thế chấp ngày 19/6/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò đúng quy định nên phát sinh hiệu lực. Theo đó, chị Trần Thị Mỹ C đã dùng tài sản là quyền sử dụng đất thửa 82, tờ

bản đồ số 38, diện tích 168m² và căn nhà cấp 4 có diện tích xây dựng là 72m², nhà và đất tọa lạc tại xã Tân Khánh Trung, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR256844, số vào sổ CS09279 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho chị Trần Thị Mỹ C vào ngày 30/5/2019 để thế chấp vay tiền của Ngân hàng nên hợp đồng thế cho có hiệu lực từ ngày đăng ký thế chấp. Trường hợp chị C không thực hiện việc trả nợ, Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ và phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

[4] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò thể hiện phần diện tích đất thế chấp tại thửa 82, tờ bản đồ số 38, ngoài căn nhà cấp 4 của chị C đã thế chấp cho Ngân hàng thì trên đất còn có căn nhà cấp 4, khung bê tông cốt thép, xây tường, nền lót gạch bông, mái lợp tôn sóng vuông, trần la phong nhựa, do gia đình anh Việt xây dựng năm 2018 hiện nay hộ của ông Nguyễn Thanh V, Đoàn Bảo T, Trần Minh S, Trần Minh T1, Trần Ngọc H đang sử dụng nhưng không thể hiện trong hợp đồng thế chấp. Theo án lệ số 11/2017 về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 01/2017/KDTM-GĐT ngày 01/3/2017 và được công bố theo quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì: *“Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu tài sản có trên đất (nhà) đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng)”*. Trong vụ án này khi ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bên thế chấp chị Trần Thị Mỹ C và bên nhận thế chấp (Ngân hàng) đều biết rõ trên thửa đất số 82 ngoài căn nhà của chị C thì còn có 01 căn nhà của hộ ông Việt nhưng các bên chỉ thỏa thuận thế chấp tài sản quyền sử dụng đất và căn nhà của chị C mà không thế chấp tài sản khác có trên đất là căn nhà của gia đình ông Việt nhưng nội dung và hình thức của hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Do đó, khi xử lý tài sản thế chấp cần dành cho những người trong hộ của ông Việt là chủ sở hữu nhà được quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) nếu có nhu cầu.

[5] Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò là có căn cứ và phù hợp pháp luật.

[6] Về án phí: Chị Trần Thị Mỹ C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Ngân hàng không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[7] Về chi phí tố tụng khác: Số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ là 400.000 đồng, phía chị Trần Thị Mỹ C phải chịu.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm b Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Khoản 2 Điều 227 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 129, Điều 463, Điều 293, Điều 295, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 325, Điều 326, Điều 335, 336 Bộ luật Dân sự;

- Án lệ số 11/2017/AL và Án lệ số 08/2016/AL.

- Điều 91 và Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H.

1.1. Buộc chị Trần Thị Mỹ C phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H số tiền vốn vay gốc còn nợ là 179.996.026 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 27/9/2023 là 84.773.442 đồng, tổng cộng vốn lãi là 264.769.468đ (Hai trăm sáu mươi bốn triệu bảy trăm sáu mươi chín nghìn bốn trăm sáu mươi tám đồng).

1.2. Kể từ ngày 28/9/2023 chị Trần Thị Mỹ C còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng *tín dụng* và *đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 20779/19/MN/HĐTD/KUNN02 ngày 17/6/2020* cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

1.3. Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 16568/19MN/HĐBĐ ngày 17 tháng 6 năm 2019 giữa bên thế chấp là chị Trần Thị Mỹ C, bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H, tài sản thế chấp là thửa đất số 82, tờ bản đồ số 38, diện tích 168m², mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 256844, sổ vào sổ CS 09279, đất tọa lạc tại xã Tân Khánh Trung, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 30/5/2019 cho chị Trần Thị Mỹ C, có hiệu lực pháp luật. Trường hợp sau khi bản án có hiệu lực, chị Trần Thị Mỹ C không thực hiện việc trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H, Cơ quan Thi hành án dân sự có quyền xử lý tài sản đã thế chấp trong hợp đồng thế chấp số 16568/19MN/HĐBĐ ngày 17 tháng 6 năm 2019 nói trên để thi hành án theo quy định của pháp luật.

Dành cho ông Nguyễn Thanh V, Đoàn Bảo Th, Trần Minh S, Trần Minh T1, Trần Ngọc H được quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) phần diện tích đất tại thửa 82, tờ bản đồ số 38 là tài sản thế chấp nếu có nhu cầu.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/5/2023 của Toà án nhân dân huyện Lấp Vò).

2. Án phí:

Chị Trần Thị Mỹ C phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 13.238.000đ (Mười ba triệu hai trăm ba mươi tám nghìn đồng).

Ngân hàng thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.637.000đ (Năm triệu sáu trăm ba mươi bảy nghìn đồng), theo biên lai số 0016538 ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Chi cục Thi hành án huyện Lấp Vò.

3. Về chi phí tố tụng khác: Chị Trần Thị Mỹ C phải chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 400.000đ (Bốn trăm nghìn đồng). Số tiền này Ngân hàng đã nộp và chi xong nên chị C phải nộp lại để trả cho Ngân hàng.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay. Các đương sự vắng mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND H.Lấp Vò;
- Chi cục THADS H.Lấp Vò;
- Lưu: VP- Hồ sơ vụ án.

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

Phan Văn Nội