TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BA ĐỒN
TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Bản án số: 16/2024/DS-ST
Ngày: 29 - 8 - 2024
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BA ĐỒN, TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Anh Đức

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Duy Phú và Ông Hoàng Thanh Diện

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Thủy - Thư ký Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Ông Trần Quốc Trọng - Kiểm sát viên (Thay thế bà Hoàng Thị P Lý do chuyển công tác, trước đó bà Hoàng Thị Phương L tham gia phiên tòa vào ngày 25/8/2022).

Trong các ngày 25 tháng 8 năm 2022, ngày 12 và 29 tháng 8 năm 2024, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 52/2021/TLST-TCDS ngày 11 tháng 10 năm 2021, về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2022/QĐXXST-TCDS ngày 08 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Đ; địa chỉ: T, số A T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc L1 - Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP Đ;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Hà Thanh H - Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B;

Người đại diện theo ủy quyền lại tham gia tố tụng: Bà Nguyễn Việt H1, Chuyên viên Phòng quản lý rủi ro Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B; địa chỉ: Số C Q, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Hoàng Thị C, sinh năm 1958; nơi đăng ký cư trú: thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

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

+ Đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Quảng Bình: Ông Vũ Hải T và ông Trần Ngọc H2, cán bộ Chi nhánh. Có mặt.

+ Đại Diện UBND xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình: Ông Hoàng T1, cán bộ địa chính. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (Viết tắt là Ngân hàng) - Chi nhánh B với bà Hoàng Thị C có quan hệ tín dụng, cụ thể:

Ngày 12/6/2020 giữa bà C và Ngân hàng đã ký Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2020/8129381/HĐTD. Theo đó, bà C vay của Ngân hàng số tiền 750.000.000 đồng *(Bảy trăm năm mươi triệu đồng)*; thời hạn cho vay 12 tháng; mục đích vay: thanh toán chi phí cho mục đích tiêu dùng; lãi suất cho vay: 9,5%/năm, khi có sự biến động lãi suất FPT bán vốn cá nhân O/N do Ngân hàng TMCP Đ công bố thì lãi suất cho vay được điều chỉnh lãi suất FPT bán vốn cá nhân O/N do Ngân hàng công bố cộng mức phí 4,7%/năm; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Ngày 04/11/2020 giữa bà C và Ngân hàng đã ký Hợp đồng tín dụng số 01/2020/8129381/HĐTD. Theo đó, bà C vay của Ngân hàng số tiền 120.000.000 đồng *(Một trăm hai mươi triệu đồng)*; thời hạn cho vay 12 tháng; mục đích vay: thanh toán tiền mua vật liệu xây dựng; lãi suất cho vay: 8,5%/năm, phí cơ cấu lại thời hạn trả nợ theo quy định của Ngân hàng trong từng thời kỳ; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Quá trình thực hiện các hợp đồng, bà C không thực hiện đúng các thỏa thuận, cam kết tại các Hợp đồng tín dụng đã ký kết, để phát sinh nợ quá hạn, thời điểm phát sinh nợ quá hạn vào ngày 28/01/2021. Tính đến ngày 26/10/2021, dư nợ của khoản vay là 949.053.297 đồng, trong đó dư nợ gốc là 869.900.000 đồng, dư nợ lãi là 63.370.470 đồng, lãi quá hạn 15.782.827 đồng.

Để bảo đảm khoản vay và nghĩa vụ trả nợ, bà Hoàng Thị C dùng tài sản hợp pháp của mình để thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/81293810/HĐBĐ ngày 10/12/2015 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2018/8129381/HĐTC ngày 17/12/2018. Tài sản thế chấp là thửa đất số 307, tờ bản đồ số 04 tại thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; diện tích 100m^2; theo GCNQSDĐ số K120446, số vào sổ cấp GCN: 00005/QSDĐ/366/QĐ/UB do UBND huyện Q, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 11/4/2000 cho bà Hoàng Thị C; 01 ngôi nhà cấp IV (Nhà số A), kết câu móng trụ bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái lợp phi brô xi măng, nền lát xi măng và 01 ngôi nhà đang xây dựng (Nhà số B) kết cấu móng tường xây đá học, mới xong phần móng, chưa hoàn thành, xây dựng trên thửa đất 307, tờ bản đồ số 04 tại thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

Sau khi phát sinh nợ quá hạn, Ngân hàng đã nhiều lần Thông báo, làm việc nhưng bà C không trả được nợ theo cam kết. Do đó, Ngân hàng thực hiện thủ tục khởi kiện đến Tòa án để yêu cầu Tòa án buộc bà C phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền còn nợ.

Quá trình tố tụng, bà Hoàng Thị C trình bày: Bà nhất trí với trình bày của phía nguyên đơn về quá trình vay vốn, ký kết các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, điều khoản thỏa thuận khi vay vốn cũng như quá trình thực hiện các hợp đồng. Tuy nhiên sau khi vay vốn một thời gian, gia đình gặp khó khăn nên không trả đúng nợ gốc và lãi theo như đã cam kết với ngân hàng. Số tiền còn nợ tính đến ngày 26/10/2021 như ngân hàng yêu cầu, bà công nhận đúng. Bà đề nghị Ngân hàng Ư cho trả dần nợ gốc trước và thực hiện trả nợ dần với số tiền 5.000.000 đồng/tháng. Đối với các tài sản thế chấp, xin Ngân hàng cho gia đình tiếp tục sinh sống cho đến khi trả hết nợ. Nếu trường hợp Ngân hàng bắt buộc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì bà chấp nhận.

Ngày 21/3/2022, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tài sản bà Hoàng Thị C thế chấp cho Ngân hàng, kết quả như sau: hiện trạng của thửa đất số 307, tờ bản đồ số 04 tại thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (Nay là thửa đất số 183, tờ bản đồ số 08 tại thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình) có diện tích 140m^2, bao gồm 100m^2 đất được cấp theo GCNQSDĐ và 40m^2 ở phía đông của thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tài sản trên đất gồm 02 ngôi nhà: nhà cấp 4, xây dựng phía Tây của thửa đất, tường xây gạch, mái lợp P1 brô xi măng, nền láng xi măng, kích thước (3,8x10)m, diện tích 38m^2 (nhà số A); nhà cấp 4, mống trụ bê tông, tường quét xi măng, trần đổ bằng bê tông, nền lát gạch men, kích thước (5 x 14,2)m, diện tích 71m^2 (nhà số B). Vị trí tiếp giáp một phần nhà ở số 2 vượt diện tích đất được cấp: phía Đông giáp đường giao thông, dài 05m; phía Tây giáp thửa đất số 307, tờ bản đồ số 04 tại thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (Nay là thửa đất số 183, tờ bản đồ số 08 tại thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình), dài 05m; phía Nam giáp đường giao thông dài 08m; phía Bắc giáp đất UBND xã quản lý chưa cấp cho ai, dài 8m. Tổng diện tích ngôi nhà ở số B vượt ra ngoài diện tích được cấp GCNQSDĐ là 40m^2.

Vì ngôi nhà kiên cố (Nhà số B) xây dựng vượt ra ngoài diện tích được cấp GCNQSDĐ đã thế chấp cho Ngân hàng nên Tòa án đã thu thập, xác minh tại cơ quan chức năng nhằm có cơ sở giải quyết vụ án. Đối với vấn đề này, các cơ quan chức năng quản lý đất đai trả lời bằng văn bản như sau:

UBND xã Q, thị xã B cung cấp với nội dung: *Diện tích xây dựng 40m^2 vượt ra ngoài diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nằm ở phía Đông thửa đất; đất này thuộc U, loại đất nuôi trồng thủy sản, hiện chưa xem xét để cấp cho ai; việc bà C xây nhà trên diện tích đất này không báo cáo với UBND xã nên UBND xã không biết và không có ý kiến gì. Phần diện tích sử dụng vượt ra ngoài diện tích đất được cấp không có tranh chấp. Cá nhân nếu mua bán, tặng cho quyền sử dụng đất là thực hiện theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Người mua theo*

chuyển nhượng, hoặc mua thông qua bán bán đấu giá, người được tặng cho có quyền làm đăng ký biến động theo hiện trạng thực tế sử dụng.

Thửa đất số 307, tờ bản đồ số 04 ở thông Văn Phú, xã Q, thị xã B, nay là thửa 183, tờ bản đồ số 8 tại thôn V, xã Q, thị xã B, thửa đất này được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K120446, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00005/QSDĐ/366/QĐ-UB do UBND huyện Q cấp ngày 11/4/2000 cho bà Hoàng Thị C. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất có diện tích 100m^2, theo bản đồ địa chính năm 1993. Theo bản đồ đo vẽ được phê duyệt năm 2017, thửa đất trên có diện tích 141,6m^2. Theo bản đồ đo vẽ năm 2023, thửa đất có diện tích 183,1m^2. Hiện trạng là đất ở, nguyên nhân do sai số đo đạc qua các thời kì.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B cung cấp với nội dung: *Theo quy định tại khoản 5 Điều 98 Luật đất đai thì trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên Giấy tờ quy định tại khoản 100 của Luật đất đai năm 2013 hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới của thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có. Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có Giấy tờ về quyền sử dụng đất và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì phần chênh lệch nhiều hơn (Nếu có) được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 99 Luật này.*

Căn cứ khoản 2 Điều 20 nghị định số 01/2017/NĐ-CP, khi đo đạc lại mà diện tích thửa đất thực tế nhiều hơn diện tích Ghi trên giấy chứng nhận đã cấp hoặc hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật đất đai 2013, Điều 48 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và ranh giới đất thực tế có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có Giấy chứng nhận hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất thì việc xem xét cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất tăng thêm được thực hiện theo từng trường hợp khác nhau.

Bên cạnh đó Điều 188 Luật đất đai 2013 có quy định "Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a. Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này; b. Đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; Trong thời hạn sử dụng đất.

Do đó, phần diện tích tăng thêm do thay đổi ranh giới thửa đất so với thời điểm cấp Giấy chứng nhận phải được cấp Giấy chứng nhận quyến sử dụng đất.

Tại phiên tòa:

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:* buộc bà Hoàng Thị C phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 29/8/2024 với tổng số tiền 1.287.391.504 đồng, trong đó 869.900.000 đồng đồng nợ gốc, 289.011.645 đồng nợ lãi, 128.479.859 đồng lãi quá hạn theo Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2020/8129381/HĐTD ngày 12/6/2020 và Hợp đồng tín dụng số 01/2020/8129381/HĐTD ngày 04/11/2020, đã ký kết. Tiếp tục trả số tiền lãi phát sinh đến khi thanh toán hết nợ vay theo cam kết tại các Hợp đồng tín dụng. Trong trường hợp bà Hoàng Thị C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản đảm bảo được Cơ quan có thẩm quyền xử lý, theo hợp đồng thế chấp đã ký kết để thu hồi nợ.

- *Ý kiến của bị đơn:* Thừa nhận vay nợ, khoản nợ và tài sản thế chấp như Ngân hàng yêu cầu; vì hiện nay điều kiện kinh tế khó khăn, đề nghị Ngân hàng cho phương án trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng cho đến khi thanh toán hết nợ gốc. Đối với nhà ở số B, xây dựng năm 2020, khi xây dựng không báo với chính quyền địa phương, tuy nhiên bà khẳng định là xây dựng trên diện tích đất bà vẫn sử dụng từ xưa đến nay, không tranh chấp với ai, nhà ở xây dựng theo diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không thì bà không rỏ.

- *Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Đại diện UBND xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình: hiện trạng đất bà Hoàng Thị C sử dụng ổn định từ khi được cấp đất đến nay, không có tranh chấp. Đối với người sử dụng đất được làm đăng ký biến động đất là trước thời điểm 01/7/2014. Bà C sử dụng đất từ năm 1993, diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất so với các bản đồ địa chính (2017 và 2023) là do sai số đo đạc qua các thời kỳ. Do vậy, diện tích sử dụng vượt ra ngoài diện tích đất được cấp thì cá nhân nếu mua bán, tặng cho quyền sử dụng đất là thực hiện theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; người mua theo chuyển nhượng, hoặc mua thông qua bán bán đấu giá, người được tặng cho có quyền làm đăng ký biến động theo hiện trạng thực tế sử dụng, thủ tục theo quy định của pháp luật.

+ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B: việc xem xét cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất tăng thêm được thực hiện theo từng trường hợp khác nhau như tại văn bản mà Chi nhánh đã trả lời cho Tòa án. Người sử dụng đất được làm đăng ký biến động đất là trước thời điểm 01/7/2014, UBND xã, phường theo từng trường hợp cụ thể để lập hồ sơ. Đối với trường hợp bà Hoàng Thị C, UBND xã Q xem xét đủ điều kiện thì lập hồ sơ cụ thể và gửi đến Chi nhánh để xem xét cấp biến động theo quy định.

- *Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*

+ Về thủ tục tố tụng: kể từ khi thụ lý giải quyết vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định về trình tự thủ tục tố tụng giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào nội dung các hợp đồng mà các bên tham gia ký kết và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì việc xác định mối quan

hệ tranh chấp là đúng quy định của pháp luật và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

+ Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 116, 117, 299, 398, 401, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng ngân hàng năm 2010; Nghị định số: 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số: 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung Nghị định số: 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ, buộc bà Hoàng Thị C phải trả cho ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày 29/8/2024 với tổng số tiền 1.287.391.504 đồng, trong đó 869.900.000 đồng đồng nợ gốc, 289.011.645 đồng nợ lãi, 128.479.859 đồng lãi quá hạn. Trường hợp bà C không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/81293810/HĐBĐ ngày 10/12/2015 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2018/8129381/HĐTC ngày 17/12/2018 để thu hồi nợ. Đối với phần diện tích tăng thêm theo hiện trạng sử dụng là 40m^2, UBND xã Q xác định do sai số đo đạc qua các thời kỳ. Ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới của thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì theo cơ quan chức năng khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Như vậy, trường hợp bà C không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng phát mãi, bán đấu giá tài sản, theo đó người mua tài sản phát mãi được quyền làm đăng ký biến động theo hiện trạng thực tế sử dụng.

+ Về chi phí tố tụng: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, buộc bị đơn chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 3.000.000 đồng *(Ba triệu đồng)*. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên buộc bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn.

+ Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận nên theo quy định bị đơn có nghĩa vụ chịu toàn bộ án phí. Tuy nhiên bị đơn thuộc đối tượng người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm đ Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định "Về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, và sử dụng án phí và lệ phí Toà án" để miễn án phí cho bị đơn. Nguyên đơn không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, lời trình bày của các bên đương sự cũng như kết quả tranh luận tại phiên toà, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật: tranh chấp giữa Ngân hàng với bà Hoàng Thị C phát sinh từ việc thực hiện Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2020/8129381/HĐTD ngày 12/6/2020 và Hợp đồng tín dụng số 01/2020/8129381/HĐTD ngày 04/11/2020. Bị đơn trong vụ án không có đăng ký kinh doanh và không có mục đích lợi nhuận khi giao kết hợp đồng nên quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là tranh chấp dân sự, thuộc trường hợp "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: bà Hoàng Thị C cư trú tại thị xã B, tỉnh Quảng Bình; căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, thẩm quyền giải quyết thuộc Toà án nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình.

[2] Về nội dung yêu cầu của nguyên đơn:

2.1. Xét yêu cầu buộc bà Hoàng Thị C phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 29/8/2024 với tổng số tiền 1.287.391.504 đồng, trong đó 869.900.000 đồng đồng nợ gốc, 289.011.645 đồng nợ lãi, 128.479.859 đồng lãi quá hạn theo Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2020/8129381/HĐTD ngày 12/6/2020 và Hợp đồng tín dụng số 01/2020/8129381/HĐTD ngày 04/11/2020. Tiếp tục trả số tiền lãi phát sinh đến khi thanh toán hết nợ vay theo cam kết tại các Hợp đồng tín dụng.

Hội đồng xét xử thấy: việc thỏa thuận vay tiền giữa bà C với Ngân hàng là hoàn toàn tự nguyện, bình đẳng, không trái với quy định pháp luật và đạo đức xã hội, nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch dân sự, phù hợp với quy định tại các Điều 116, 117 Bộ luật dân sự 2015; hình thức và nội dung của các hợp đồng phù hợp với quy định tại các Điều 119, 398, 463 Bộ luật dân sự 2015; hợp đồng có hiệu lực theo quy định tại Điều 401 Bộ luật dân sự 2015. Ngân hàng đã giải ngân số tiền cho vay đối với hợp đồng tín dụng cho bà C là có thực. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, các bên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được quy định cụ thể về điều kiện cho vay. Mặt khác, trong quá trình thực hiện hợp đồng thì bà C đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền 41.718.761 đồng. Sau đó bà C đã không thực hiện đúng các thỏa thuận đã cam kết và để phát sinh nợ quá hạn từ ngày 28/01/2021. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo nợ quá hạn nhưng bà C vẫn cố tình không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Do bà C vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo các quy định về điều khoản thanh toán mà các bên đã tham gia ký kết tại các hợp đồng tín dụng nên khoản nợ chuyển sang nợ quá hạn. Ngân hàng yêu cầu bà C phải có nghĩa vụ thanh toán ngay số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm 29/8/2024 với tổng số tiền 1.287.391.504 đồng, trong đó 869.900.000 đồng đồng nợ gốc,

289.011.645 đồng nợ lãi, 128.479.859 đồng lãi quá hạn theo Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2020/8129381/HĐTD ngày 12/6/2020 và Hợp đồng tín dụng số 01/2020/8129381/HĐTD ngày 04/11/2020 và tiếp tục trả số tiền lãi phát sinh đến khi thanh toán hết nợ vay theo cam kết tại Hợp đồng tín dụng là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ.

2.2. Xét yêu cầu trong trường hợp bà Hoàng Thị C không trả được nợ thì yêu cầu Tòa án buộc xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/81293810/HĐBĐ ngày 10/12/2015 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2018/8129381/HĐTC ngày 17/12/2018 để thu hồi nợ.

Thấy rằng, hình thức và nội dung của các Hợp đồng thế chấp nhằm đảm bảo khoản vay giữa các bên đã được công chứng và đăng ký bảo đảm theo đúng các quy định của pháp luật cũng như sự tự nguyện thoả thuận giữa các bên. Do đó, trường hợp bà C không trả được số nợ gốc và lãi phát sinh thì Ngân hàng được quyền tự xử lý hoặc yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 307, tờ bản đồ số 04 tại thôn V, xã Q, thị xã B; diện tích 100m^2; theo GCNQSDĐ số K120446, số vào sổ cấp GCN: 00005/QSDĐ/366/QĐ/UB do UBND huyện Q, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 11/4/2000 cho bà Hoàng Thị C (Nay là thửa đất số 183, tờ bản đồ số 08 tại thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình) là có cơ sở, đúng với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Tuy nhiên, bà C sau khi thế chấp tài sản đã xây dựng nhà ở kiên cố (nhà số B), trong đó có 40m^2 nhà ở đất vượt ra ngoài diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho Ngân hàng. Đối với vấn đề này, theo xác nhận của UBND xã Q thì diện tích xây dựng 40m^2 (nhà số 2) vượt ra ngoài diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nằm ở phía Đông thửa đất; đất này thuộc UBND xã quản lý, loại đất nuôi trồng thủy sản, hiện chưa xem xét để cấp cho ai, nguyên nhân tăng diện tích là do sai số đo đạc qua các thời kì; phần diện tích sử dụng vượt ra ngoài diện tích đất được cấp không có tranh chấp; cá nhân nếu mua bán, tặng cho quyền sử dụng đất là thực hiện theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; người mua theo chuyển nhượng, hoặc mua thông qua bán đấu giá, người được tặng cho có quyền làm đăng ký biến động theo hiện trạng thực tế sử dụng. Bà C khẳng định, khi xây dựng nhà ở (nhà số B) là xây dựng trên diện tích đất bà vẫn sử dụng từ xưa đến nay (từ năm 1993), không tranh chấp với ai, nhà ở xây dựng theo diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không thì bà không rỏ. Trên cơ sở trình bày của bị đơn, quan điểm của UBND xã Q thấy rằng: phần diện tích nhà ở (nhà số B) bà C xây dựng ngoài diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sử dụng trên hiện trạng thực tế từ trước đến nay, không có tranh chấp, đất do UBND xã quản lý. Theo cơ quan chức năng về quản lý đất đai thì cá nhân người sử dụng đất (bà C) hoặc người mua tài sản phát mãi thông qua bán đấu giá được quyền làm đăng ký biến động đối với diện tích tăng thêm. Thủ tục làm đăng ký biến động đất là khi người sử dụng đất hoặc người mua tài sản phát mãi thông qua bán

đấu giá làm đơn đề nghị, UBND xã lập hồ sơ cụ thể và chuyển hồ sơ đến Chi nhánh văn phòng Q để xem xét giải quyết theo quy định.

Như vậy, trường hợp bà C không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với diện tích đất (100m^2) và công trình xây dựng (nhà ở) theo diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà C đã thế chấp với Ngân hàng. Phần diện tích xây dựng 40m^2 nhà ở (nhà số B) vượt ra ngoài diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì người mua thông qua bán đấu giá có quyền làm đăng ký biến động đối với diện tích này để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

[3] Về chi phí tố tụng: trong giai đoạn tố tụng, Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 3.000.000 đồng; quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ đã chi phí số tiền 3.000.000 đồng (Có danh sách chi phí cụ thể); yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bà C phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Do đó, cần buộc bà C có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 3.000.000 đồng cho Ngân hàng.

[4] Về án phí: Ngân hàng khởi kiện được Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu nên không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn thuộc đối tượng người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí được chính quyền địa phương xác nhận, đủ điều kiện nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Các Điều 116; 117; 119; 299; 317; 318; 319; 320; 322; 357; 401; 463; 466; 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Các Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Nghị định số: 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số: 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung Nghị định số: 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm;

Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định "Về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, và sử dụng án phí và lệ phí Toà án".

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đ: buộc bà Hoàng Thị C phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ tổng số tiền

còn nợ tính đến ngày 29/8/2024 với tổng số tiền 1.287.391.504 đồng *(Một tỷ hai trăm tám mươi bảy triệu ba trăm chín mươi mốt nghìn năm trăm linh bốn đồng)*, trong đó 869.900.000 đồng đồng nợ gốc, 289.011.645 đồng nợ lãi, 128.479.859 đồng lãi quá hạn.

Kể từ ngày ngày xét xử sơ thẩm (29/8/2024) cho đến khi thanh toán hết khoản nợ cho Ngân hàng, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền còn nợ chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2020/8129381/HĐTD ngày 12/6/2020 và Hợp đồng tín dụng số 01/2020/8129381/HĐTD ngày 04/11/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ vay.

Trường hợp bà Hoàng Thị C không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP Đ được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 307, tờ bản đồ số 04 tại thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (Nay là thửa đất số 183, tờ bản đồ số 08 tại thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình); diện tích 100m^2; theo GCNQSDĐ số K120446, số vào sổ cấp GCN: 00005/QSDĐ/366/QĐ/UB do UBND huyện Q, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 11/4/2000 cho bà Hoàng Thị C và tài sản gắn liền với đất gồm toàn bộ ngôi nhà số A và một phần ngôi nhà số B, cụ thể:

Nhà số A: nhà cấp 4, xây dựng phía Tây của thửa đất, tường xây gạch, mái lợp P1 brô xi măng, nền láng xi măng, kích thước (3,8x10)m, diện tích 38m^2. Vị trí tiếp giáp: phía Đông giáp ngôi nhà số B, dài 10m; phía Tây giáp mương thủy lợi, dài 10 m; phía Nam giáp đường giao thông (đường đất nhỏ), dài 3,8m; phía Bắc giáp thửa đất số 306, dài 3,8m.

Một phần nhà số B: nhà cấp 4, kích thước (5 x 6,2)m, diện tích 31m^2. Vị trí tiếp giáp: phía Đông giáp phần còn lại của ngôi nhà số B, dài 05m; phía Tây giáp ngôi nhà số A, dài 05 m; phía Nam giáp đường giao thông (đường đất nhỏ), dài 6,2m; phía Bắc giáp thửa hiện trạng sử dụng đất của bà Hoàng Thị C chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, dài 6,2m.

Đối với phần diện tích xây dựng 40m^2 của nhà ở số B vượt ra ngoài diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì người mua tài sản phát mãi thông qua bán đấu giá có quyền làm đăng ký biến động đối với diện tích này để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Vị trí trí tiếp giáp như sau: phía Đông giáp đường giao thông, dài 05m; phía Tây giáp phần còn lại của ngôi nhà số B, dài 05 m; phía Nam giáp đường giao thông (đường đất nhỏ), dài 8m; phía Bắc giáp thửa hiện trạng sử dụng đất của bà Hoàng Thị C chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, dài 8m.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Hoàng Thị C có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 3.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng TMCP Đ.

3. Án phí: Bà Hoàng Thị C được miễn án phí.

Trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.712.531 đồng *(Mười chín triệu bảy trăm mười hai nghìn năm trăm ba mươi mốt đồng)* theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003257 ngày 08/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ba Đồn .

4. Quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (28/9/2024).

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 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 Quảng Bình;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND thị xã Ba Đồn
- Chi cục THADS thị xã Ba Đồn;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VP.

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

(Đã ký)

Phan Anh Đức