

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MAI SƠN
TỈNH SƠN LA

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

Bản án số: 46/2023/DS-ST
Ngày 11 ngày 9 năm 2023
V/v tranh chấp hợp đồng
tín dụng và xử L tài sản thế chấp

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MAI SƠN, TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Minh Quân

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hà Văn Sơ

Ông Phùng Quốc Quân

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Vân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mai Sơn tham gia phiên tòa: Bà Sa Hoàng Nhật Thương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và ngày 11 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ L số: 46/2023/TLST-DS ngày 12/04/2023 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử L tài sản thế chấp theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 48/2023/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (MB). Địa chỉ: Số A, phường T, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Trung T – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đơn vị đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Công ty TNHH Quản L và khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP Đ. Địa chỉ: Số B phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mạnh T và ông Nguyễn Tiến D – Chuyên viên xử L công nợ - Công ty MBAMC. Địa chỉ: Số B, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Ông T có mặt, ông D vắng mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1984. Địa chỉ: Tiểu khu A, xã H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Nơi ở hiện tại: Bản B, xã C, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lưu Thị L, sinh năm 1968 và ông Vũ Văn Đ, sinh năm 1962. Địa chỉ: Tổ 3, phường T, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

- Bà Vũ Thị H, sinh năm 1987. Địa chỉ: Tổ 3, phường T, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La. Có mặt tại phiên tòa ngày 05/9/2023, vắng mặt tại phiên tòa ngày 11/9/2023.

- Ông Trần Văn M2, sinh năm 1954 và bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1954. Địa chỉ: Tổ 6, phường E, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

- Ông Bùi Quang M, sinh năm 1980. Địa chỉ: Tổ 3, phường T, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La. Vắng mặt tại phiên tòa ngày 05/9/2023, có mặt tại phiên tòa ngày 11/9/2023.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ trình bày như sau:

Ngân hàng TMCP Đ (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) – Chi nhánh Sơn La (MB Sơn La) và bà Nguyễn Thị H đã ký Hợp đồng cho vay số 898417.19.785.3073267.TD ngày 15/07/2019 cùng khế ước nhận nợ số LD1919641522. Lãi suất thỏa thuận là 11,5%/năm, thời hạn vay là 05 năm. Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền 1.000.000.000VNĐ. Số tiền sẽ được thanh toán theo kỳ.

Để đảm bảo cho các nghĩa vụ cho vay, bà Nguyễn Thị H đã thế chấp Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 286172. Thửa đất số: 66b/66c. Tờ bản đồ số: 21-17. Tổng diện tích: 268,8m². Địa chỉ: Bản Bó Ấn (nay là tổ 3), phường T, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La. Số vào sổ GCN: CS 00282/Quyết định số 363/QĐ-VPĐKĐĐ do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 29/12/2019, xác nhận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H ngày 12/07/2019. Việc thế chấp được thể hiện tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 896160.19.785.3073267.BĐ ngày 15/07/2019, có công chức theo quy định và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Bên vay đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng cấp cho vay, khế ước nhận nợ dẫn đến nợ xấu kể từ ngày 20/08/2022. Cụ thể: Dư nợ tạm tính của bà Nguyễn Thị H đến ngày 24/02/2023 tại Ngân hàng là: Nợ gốc là 700.012.000VND; Nợ quá hạn là 50.575.450VND. Tổng cộng là 724.661.911VND.

Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, có văn bản, công văn yêu cầu Bên vay trả nợ và bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng xử lý theo đúng quy định nhưng Bên vay đều không thực hiện theo yêu cầu, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng đã gửi thông báo khởi kiện đến khách hàng và các bên liên quan theo đúng quy định.

Do đó, Ngân hàng khởi kiện bà Nguyễn Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc bà Nguyễn Thị H phải thanh toán cho Ngân hàng TPCP Đ số tiền tạm

tính đến hết ngày 24/02/2023 là: 750.588.450VND (bằng chữ: B trăm năm mươi triệu năm trăm tám mươi tám nghìn bốn trăm năm mươi đồng), trong đó: Nợ gốc: 700.012.000VND; Nợ lãi quá hạn: 50.575.450VND.

- Buộc bà Nguyễn Thị H phải thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất thỏa thuận đã ký kể từ ngày 25/02/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Nếu bà Nguyễn Thị H không trả được toàn bộ số nợ vay theo yêu cầu của ngân hàng thì đề nghị xử lý tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ tín dụng theo hợp đồng cấp tín dụng đã ký.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi toàn bộ nợ. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất đã Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 286172, thửa đất số 66b, 66c; tờ bản đồ số 21-7. Tổng diện tích đất 268,8m². Địa chỉ: Bản Bó Ân (nay là tổ 3), phường T, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 29/12/2019 cấp theo Quyết định số 363/QĐ-VPĐKĐĐ.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Bên vay đối với Ngân hàng MB. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Bên vay vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng MB.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án yêu cầu bà Hà thanh toán số gốc 700.012.000VND; Nợ lãi đến thời điểm xét xử là 105.463.722VND. Tổng cộng là 805.475.722VND.

Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà xác nhận có ký hợp tín dụng số 898417.19.785.3073267.TD ngày 15/07/2019 cùng khế ước nhận nợ với Ngân hàng MB, và đã được nhận giải ngân 1.000.000.000VND. Đồng thời, bà đã ký hợp đồng thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 286172 tại Bản A(nay là tổ 3), phường T, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La cho Ngân hàng TMCP Đ. Quyền sử dụng đất trên là do bà nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn M2 và bà Nguyễn Thị B, đã đăng ký biến động sang tên bà là Nguyễn Thị H và có làm thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền.

Khi bà được bàn giao tài sản, bà đã cho người quen của ông M2 ở nhờ. Đồng thời, bà vẫn thực hiện thanh toán cho Ngân hàng. Khi bà không có khả năng thanh toán, muốn chuyển nhượng tài sản để thanh toán nợ thì ông M2 đưa ông Bùi Quang M là chủ đất đầu tiên đến và nói người đang ở nhờ là mẹ vợ cũ và muốn mua lại tài sản trên. Vì vậy, bà và ông M đã thỏa thuận, ông M thanh toán khoản nợ của bà tại ngân hàng, sau khi thanh toán xong bà sẽ làm thủ tục chuyển nhượng lại thửa đất cho ông M. Thực tế, ông M có chuyển tiền cho bà trong hơn 01 năm, gần đây không

chuyển nữa nên bà không có khả năng thanh toán tại Ngân hàng.

Nay ngân hàng khởi kiện, bà không có khả năng thanh toán. Bà và ông M đã thỏa thuận, ông M có trách nhiệm thu xếp tiền trả vào ngân hàng. Hiện nay, ông M không thực hiện theo thỏa thuận nên bà đồng ý giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng để xử lý nợ. Việc bà L ông Đ đang sử dụng tài sản là không hợp pháp nên đề nghị làm theo quy định của pháp luật, yêu cầu bà L và ông Đ phải bàn giao tài sản do bà không có khả năng thanh toán.

Tại phiên tòa, bà Hà vẫn giữ nguyên các ý kiến, quan điểm đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị L trình bày:

Bà là vợ của ông Vũ Văn Đ, mẹ của bà Vũ Thị H, mẹ vợ cũ của anh Bùi Quang M do chị H và anh M đã ly hôn.

Bà và ông Đ có thửa đất tại Tổ 3, phường T, thành phố Sơn La, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà. Thời điểm chị H và anh M chưa ly hôn đã mượn giấy chứng nhận QSD đất của ông bà để làm ăn. Cách đây khoảng 05 năm, ông bà phát hiện anh M đang sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cả ông bà và chị H đều không biết. Anh M đã hứa sẽ đảm bảo giữ lại tài sản cho vợ chồng ông bà. Sau đó có chị là Nguyễn Thị H và Ngân hàng MB đến yêu cầu bàn giao tài sản thì ông bà mới biết anh M đã chuyển nhượng cho người khác. Chị H cũng khẳng định không được ký chuyển nhượng đất cho người khác. Từ năm 2007 đến nay, ông bà vẫn đang là người sử dụng tài sản. Vì vậy, ông bà không nhất trí bàn giao tài sản cho ngân hàng hay chị Hà.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Vũ Thị H trình bày:

Năm 2017, chị ly hôn với anh Bùi Quang M. Trước đó, anh M có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bố mẹ đẻ chị là Lưu Thị L và Vũ Văn Đ để đảm bảo cho việc làm ăn. Sau đó, anh M tự ý sang tên giấy chứng nhận sang tên vợ chồng chị. Khi chị phát hiện, anh M bảo làm vậy để tiện làm ăn. Lúc đó, bố mẹ chị cũng không biết việc này. Sau khi xem xét hồ sơ tặng cho đất do Tòa án thu thập, chị khẳng định chữ ký Vũ Thị H trong hồ sơ không phải do chị ký.

Khi ly hôn, chị đã yêu cầu anh M làm rõ giấy tờ đất của bố mẹ nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đang bảo lãnh ở bên Lai Châu. Việc chuyển nhượng cho ông bà B M2 trong thời gian chị và anh M đã ly hôn. Sau khi xem xét hồ sơ chuyển nhượng cho ông B M2 do Tòa án thu thập, chị thấy rằng chữ ký trong hồ sơ giống chữ ký của chị nhưng chị chưa bao giờ ký vào hồ sơ nào có nội dung như vậy, chị cũng không được đi đến phòng công chứng. Chị khẳng định không biết về thủ tục chuyển nhượng cho ông bà M2 B, không được nhận tiền chuyển nhượng đất.

Từ trước đến nay, bố mẹ chị vẫn trực tiếp sử dụng nhà và đất này. Đến khi chị Hà đến đòi nhà vào cuối năm 2020 gia đình chị mới biết việc anh M đã tự ý

chuyển nhượng nhà đất cho ông bà M2 B và ông bà M2 B đã chuyển nhượng sang cho bà Hà. Anh M đã hứa với chị sẽ lấy lại nhà cho bố mẹ chị. Nay Ngân hàng khởi kiện, chị đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi của bố mẹ chị.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quang M trình bày:

Anh và chị Vũ Thị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2017. Sau đó, anh và chị H ly hôn. Ngày 06/6/2019, vợ chồng anh chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Trần Văn M2 và bà Nguyễn Thị B, đã hoàn thiện thủ tục sang tên cho ông M2 và bà B. Thời điểm đó, anh và ông bà M2 B thỏa thuận sau anh sẽ mua lại quyền sử dụng đất trên. Hiện tại, bố mẹ chị H là bà Lưu Thị L và Vũ Văn Đại đang sử dụng nhà và đất.

Sau đó, anh được biết ông M2 và bà B đã chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị H, thủ tục chuyển nhượng đã xong và đã đăng ký biến động sang tên chị Hà. Chị Hà đã thế chấp quyền sử dụng đất vào ngân hàng MB để vay vốn. Vì vậy, anh đã làm việc với chị Hà, thỏa thuận anh sẽ thanh toán tiền nợ của chị Hà tại ngân hàng MB, sau khi thanh toán xong sẽ mua lại tài sản thế chấp. Tuy nhiên, do kinh tế khó khăn nên anh chưa thực đúng theo thỏa thuận với chị Hà.

Nay ngân hàng có đơn khởi kiện chị Hà yêu cầu thanh toán tiền vay theo hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp, anh có nguyện vọng tiếp tục được thực hiện theo thỏa thuận với chị Hà về việc thanh toán nợ tại Ngân hàng, mong ngân hàng tạo điều kiện kéo dài thời gian cho anh có khả năng thanh toán tiền vào ngân hàng trong thời hạn 03 tháng. Sau khi tất toán xong, anh mong muốn chị Hà làm thủ tục chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho anh. Nếu không thanh toán được tiền nợ như thỏa thuận với chị Hà, anh sẽ động viên bà L và ông Đ bàn giao tài sản cho Ngân hàng để xử lý nợ theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị Hà.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn M2 và bà Nguyễn Thị B trình bày:

Năm 2018, ông Trần Văn M2 có tham gia Doanh nghiệp Tư nhân Nguyễn Tiến Thành do ông Nguyễn Văn Tích làm chủ doanh nghiệp. Ông Bùi Quang M là giám đốc Công ty TNHH 89-26. Doanh nghiệp Tư nhân Nguyễn Tiến Thành có nhận một gói thầu nhỏ trong gói thầu của ông M về dự án làm đường quốc lộ 32 tại Lai Châu. Thực hiện theo thỏa thuận, DNTN Nguyễn Tiến Thành đã hoàn thành gói thầu nhưng ông M không thanh toán số tiền còn nợ là 1.928.405.993VNĐ. Do đó, ông M và ông, ông Tích đã thỏa thuận, ông và ông Tích thanh toán số tiền ông M đang nợ tại ngân hàng BIDV 1.500.000.000VNĐ để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Bùi Quang M và Vũ Thị H. Sau đó, ông M làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông M2 để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản nợ. Việc chuyển nhượng đã được thực hiện tại phòng công chứng và đã đăng ký biến động theo quy định. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông B đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị H. Bà Hà đã làm thủ tục vay vốn tại ngân hàng MB. Ông M đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền vay của bà Hà tại ngân hàng MB để xóa thế chấp, lấy lại tài sản. Ông B và bà M2 cho rằng thủ tục chuyển nhượng được thực hiện hợp pháp, có công chứng và đăng ký biến động theo quy định.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cho các đương sự. Do các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án nên vụ án được đưa ra xét xử theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ L vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Tòa án áp dụng các Điều 144, 147, 157, 158, 180, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 117, 280, 320, 323, 325, 357, 466 và 468 của Bộ luật dân sự 2015; Các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Tuyên xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ. Buộc bà Nguyễn Thị H phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền còn nợ gốc và lãi phát sinh theo hợp đồng cho vay số 898417.19.785.3073267.TD ngày 15/07/2019 là 805.475.722VND. Trong đó tiền gốc là 700.012.000VND; Nợ lãi đến thời điểm xét xử là 105.463.722VND. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng vay vốn số 898417.19.785.3073267.TD ngày 15/07/2019. Trường hợp bà Hà không thực hiện nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng TMCP Quâ Đội có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi toàn bộ nợ.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định và chi phí tố tụng theo quy định.

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, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị H trả số tiền đã vay theo hợp đồng cho vay số 898417.19.785.3073267.TD ngày 15/07/2019 và xử L tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp. Bị đơn là cá nhân không có đăng ký kinh doanh, có nơi cư trú tại Tiểu khu A, xã H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử L tài sản thế chấp thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn M2 và bà Nguyễn Thị B vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bà Lưu Thị L và ông Vũ Văn Đ đã được Tòa án triệu tập họp lệ 02 lần nhưng vắng mặt không có L do, do đó Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn M2 và bà Nguyễn Thị B, bà Lưu Thị L và ông Vũ Văn Đ.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Yêu cầu thanh toán số tiền còn nợ theo hợp đồng cho vay:

Căn cứ Hợp đồng cho vay số 898417.19.785.3073267.TD ngày 15/07/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đ, chi nhánh Sơn La với bà Nguyễn Thị H thể hiện, bà Nguyễn Thị H vay của Ngân hàng số nợ gốc 1.000.000.000VND và lãi xuất trong hạn là 11,5%/năm, lãi suất quá hạn là 150% của lãi cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Để bảo đảm cho khoản tiền vay, bà Hà đã thế chấp cho Ngân hàng Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 286172 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số **896160.19.785.3073267.BĐ ngày 15/07/2019**. Xét việc ký kết hợp đồng cho vay giữa các bên có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật, chủ thể tham gia ký kết đều đủ năng lực hành vi dân sự, không trái Đ đức xã hội nên phát sinh hiệu lực, buộc các bên phải thực hiện theo các điều khoản quy định trong hợp đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng trên, Ngân hàng đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình giải ngân số tiền cho vay và bà Nguyễn Thị H đã nhận đủ số tiền vay 1.000.000.000 VND thể hiện tại Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LD119189000253.ST02 ngày 15/07/2019.

Tuy nhiên bà Hà đã vi phạm nghĩa vụ khi thực hiện hợp đồng, không trả tiền đúng thời hạn thỏa thuận trả góp với ngân hàng. Từ ngày 20/08/2022, bên vay đã để phát sinh nợ gốc, lãi quá hạn, kéo dài tình trạng chậm trả nợ. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị H đã xác nhận số dư nợ gốc đến thời điểm khởi kiện là 700.012.000VNĐ. Tính đến thời điểm xét xử, dư nợ gốc của bà Nguyễn Thị H là 700.012.000VNĐ. Do đó Ngân hàng yêu cầu bà Nguyễn Thị H phải trả số tiền nợ gốc là: 700.012.000VNĐ là có căn cứ, cần được chấp nhận.

Về lãi xuất: Theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng cho vay được ký kết giữa hai bên và giấy nhận nợ ngày 15/07/2019 thể hiện: lãi xuất trong hạn là 11,5%/năm và lãi suất quá hạn là 150% của lãi cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Căn cứ theo quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 thì việc thỏa thuận này phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận. Theo các tài liệu nguyên đơn cung cấp thể hiện, kể từ ngày được Ngân hàng giải ngân, bà Nguyễn Thị H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền trả nợ gốc và lãi. Do đó cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc các bị đơn phải trả tiền lãi phát sinh đến ngày 05/9/2023 là 105.463.722VND.

Căn cứ Điều 357, 468 Bộ luật dân sự; điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ- HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối

cao: Bà Nguyễn Thị H còn phải tiếp tục trả tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 898417.19.785.3073267.TD ngày 15/07/2019, kể từ ngày 06/9/2023 cho đến khi thi hành án xong.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên cần được chấp nhận, cần buộc bà Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng MB tổng số tiền nợ là 805.475.722VND. Trong đó tiền gốc là 700.012.000VND; Nợ lãi đến ngày 05/9/2023 là 105.463.722VND.

[2.2] Về yêu cầu xử L tài sản thế chấp:

Để đảm bảo cho khoản vay với Ngân hàng TMCP Đ, bà Nguyễn Thị H đã thế chấp cho Ngân hàng Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 286172. Thửa đất số: 66b;66c. Tờ bản đồ số: 21-17. Tổng diện tích: 268,8m². Địa chỉ: Bản Bó Ân (nay là tổ 3), phường T, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La. Số vào sổ GCN: CS 00282; Quyết định số: 363/QĐ-VPĐKĐĐ do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 29/12/2019 cho bà Nguyễn Thị H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 896160.19.785.3073267.BĐ ngày 15/07/2019. Xét thấy, hợp đồng thế chấp được các bên tự nguyện ký kết, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định, không trái Đ đức xã hội, có công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La nên có hiệu lực pháp luật từ thời điểm đăng ký.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/6/2023 thể hiện: Tổng diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp là 280,9m² tại Bản Bó Ân (nay là tổ 3), phường T, thành phố Sơn La do bà Lưu Thị L và ông Vũ Văn Đ đang quản L, sử dụng. Kết quả xem xét về tài sản thế chấp phù hợp với hợp đồng thế chấp các bên đã ký kết.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Lưu Thị L cho rằng tài sản thế chấp là tài sản hợp pháp của bà và ông Vũ Văn Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà. Bà có cho con gái là Vũ Thị H và con rể là anh Bùi Quang M mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm ăn. Anh M đã tự ý làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi biết sự việc, anh M đã hứa đảm bảo quyền sử dụng đất cho ông bà. Vì vậy, ông bà vẫn sử dụng đất đến nay. Năm 2017, chị H và anh M ly hôn. Bà không biết anh M chuyển nhượng đất cho người khác khi nào và chị H cũng không biết thủ tục này. Chị H cũng thống nhất lời khai với bà L. Anh M thừa nhận nguồn gốc đất là của bà L và ông Đ sang tên cho anh chị. Ngày 06/6/2019, anh và chị H chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Trần Văn M2 và bà Nguyễn Thị B, đã được sang tên cho ông M2 và bà B. Đồng thời, có thỏa thuận mua lại tài sản này. Tuy nhiên, ông M2 đã tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H. Vì vậy, anh đã thanh toán tiền vào ngân hàng cho khoản nợ của bà Hà để rút tài sản thế chấp ra. Tuy nhiên, anh đang gặp khó khăn về tài chính nên chưa có khả năng thanh toán cho ngân hàng theo thỏa thuận với bà Hà.

Tòa án đã tiến hành thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H, anh M và thủ tục đăng ký biến động sau khi chị Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng đất, nhận thấy: giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh M, chị

H cho ông M2 bà B; giữa ông ông M2 bà B cho bà Nguyễn Thị H đã được đăng ký biến động tại cơ quan có thẩm quyền. Chị Hà đã làm thủ tục thế chấp tại Ngân hàng MB và có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Theo quy định tại khoản 2 Điều 133 BLDS năm 2013, Ngân hàng nhận tài sản thế chấp là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ.

Do đó, căn cứ các điều khoản trong hợp đồng thế chấp và căn cứ Điều 342, Điều 343, 348, 349, 355 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bà Hà không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ đúng hạn cho Ngân hàng, Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi toàn bộ nợ. Buộc bà Lưu Thị L, ông Vũ Văn Đ phải bàn giao tài sản cho cơ quan thi hành án khi có yêu cầu.

[3] Các vấn đề khác:

Về giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lưu Thị L, ông Vũ Văn Đ và anh Bùi Quang M, chị Vũ Thị H; giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Bùi Quang M, chị Vũ Thị H cho ông Trần Văn M2 và bà Nguyễn Thị B: Trong quá trình giải quyết vụ án, bà L, ông Đ, anh M, chị H không có yêu cầu độc lập nên Tòa án không có căn cứ xem xét, sẽ được tách ra giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

Về số tiền anh M đã thanh toán vào tài khoản của chị Nguyễn Thị H: Trong quá trình giải quyết vụ án, chị Hà và anh M xác nhận: anh M có chuyển vào tài khoản phong tỏa của chị Hà tại Ngân hàng Đ để thanh toán khoản nợ của chị Hà tại ngân hàng do hai bên có thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại tài sản thế chấp sau khi giải chấp. Chị Hà và anh M đều không cung cấp được số tiền chính xác đã chuyển. Đồng thời, anh M không có yêu cầu độc lập nên Tòa án không có căn cứ xem xét, sẽ được tách ra giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

Về số tiền anh M còn nợ ông Trần Văn M2: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông B và ông M không đề nghị Tòa án xem xét. Do đó, sự việc sẽ được tách ra thành vụ án khác khi có yêu cầu.

[5] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận là 36.164.000VND.

Về chi phí tố tụng khác: Bị đơn bà Nguyễn Thị H phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.874.000VND. Nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đã chi phí xong nên buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền là 4.874.000VND.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 180, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Các Điều 117, 280, 320, 323, 325, 357, 466 và 468 của Bộ luật dân sự 2015;

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

Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ. Buộc bà Nguyễn Thị H phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số tiền còn nợ gốc và lãi phát sinh theo hợp đồng cho vay số 898417.19.785.3073267.TD ngày 15/07/2019 là 805.475.722VND. Trong đó tiền gốc là 700.012.000VND; Nợ lãi đến ngày 05/6/2023 là 105.463.722VND.

Kể từ ngày 06/9/2023 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng vay vốn số 898417.19.785.3073267.TD ngày 15/07/2019.

Trong trường hợp bà Nguyễn Thị H không trả được tổng số tiền nợ gốc và lãi phát sinh trên, Ngân hàng TMCP Đ được quyền đề nghị Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi toàn bộ nợ. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 286172 Số vào sổ GCN: CS 00282; Quyết định số: 363/QĐ-VPĐKĐĐ do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 29/12/2019 cho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 286172 mang tên Vũ Thị H, Bùi Quang M (chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H, ngày 12/9/2019 đã đăng ký biến động tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sơn La) để xử L tài sản thế chấp. Buộc bà Lưu Thị L, ông Vũ Văn Đ phải bàn giao tài sản cho cơ quan thi hành án khi có yêu cầu, cụ thể:

Tổng diện tích 280,9m² tại Tờ bản đồ số 149-5, thửa đất số 216; 216 (1). Địa chỉ: Bản Bó Ân (nay là tổ 3), phường T, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La. Tứ cạnh như sau:

Phía Bắc giáp đất nhà bà Hoàng Thị Kiên, ông Đỗ Hải Thanh, dài 28,54m;

Phía Nam giáp đất bà Vũ Thị Hiền, ông Hà Văn Hanh, dài 8,9m + 18,27m.

Phía Tây giáp đất ông Lò Văn Khoa (đã chuyển nhượng cho bà Lưu Thị L nhưng chưa làm thủ tục theo quy định), dài 4,94m + 5,27m;

Phía Đông giáp đường bê tông dân sinh, dài 10,01m.

Hình thể thửa đất được thể hiện tại Sơ đồ thửa đất kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử L tài sản thế chấp không đủ để thi hành khoản nợ thì bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ thanh toán hết số tiền còn lại cho Ngân hàng TMCP Đ.

Trường hợp bà Hà đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP Đ thì Ngân hàng phải có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 286172 Số vào sổ GCN: CS 00282 cho bà Nguyễn Thị H.

2. Về án phí: Ngân hàng TMCP Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được trả lại số tiền tạm ứng án phí là 14.012.000VND (Mười bốn triệu không trăm mười hai nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0003130 ngày 11 tháng 4 năm 2023 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

Bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận là 36.164.000VND (Ba mươi sáu triệu một trăm sáu mươi tư nghìn đồng).

Về chi phí tố tụng khác: Bà Nguyễn Thị H phải chịu tiền tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.874.000VND. Nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đã chi phí xong nên buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền là 4.874.000VND.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tổng đạt bản án hợp lệ hoặc niêm yết tại địa phương theo quy định.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Mai Sơn;
- Chi cục THADS huyện Mai Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Hà Minh Quân