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

Bản án số: 35/2021/DS-ST
Ngày: 28-7-2021
V/v:"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI, TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Loan.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đình Dũng;

2. Ông Nguyễn Phùng Xuân Thu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Quỳnh Nương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Hà Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 89/2020/TLST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2020 về *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 83/2021/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 83/2021/QĐST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng N. Địa chỉ trụ sở: Số 02, đường L, phường T, Quận B, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T, chức vụ: Tổng giám đốc, theo văn bản ủy quyền số 2965/QĐ-NHN0- PC ngày 27-12-2019.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Tấn H, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N, Chi nhánh thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Ông Lê Tấn Hà ủy quyền lại cho bà Nguyễn Thị Thùy L, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N – chi nhánh thành phố Q– Phòng giao dịch C, địa chỉ: Số 650 đường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, theo văn bản ủy quyền số 132/UQ-NHN0.TPQN-KHKD ngày 10-7-2020. Bà L có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Phương L, sinh năm: 1951; địa chỉ: Tổ 4 (tổ 9 cũ), phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Có đơn xin vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan:

+ Bà Nguyễn Thị Phước K, sinh năm: 1971;

+ Cháu Nguyễn Hoàng H; sinh năm: 2004 (cháu H là con của bà K); Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Hoàng H là bà Nguyễn Thị Phước K. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 4, phường T, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

+ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1963; địa chỉ: Tổ 4, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Có đơn xin vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị M T, sinh năm: 1962; địa chỉ: Tổ 4, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Có đơn xin vắng mặt.

+ Bà Đinh Thị D, sinh năm: 1958; địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn L, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. Có đơn xin vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Khánh H, sinh năm: 1959; địa chỉ: Số nhà 311 đường L, tổ 8, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1966; địa chỉ: Tổ 4, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Cẩm B, sinh năm: 1954, địa chỉ: Số 40 đường X, tổ 5, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng N (sau đây gọi là Ngân hàng) trình bày:

Ngày 08-11-2018, giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 4506-LAV-201802585, số tiền vay: 300.000.000 đồng, thời hạn vay: 12 tháng mục đích vay: buôn bán nước giải khát, hàng tạp hóa các loại, lãi suất vay trong hạn 9%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, bị đơn nhận nợ ngày 08-11-2018.

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay:

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: CT2017215/TPH ngày 14-12-2017, bị đơn đã thế chấp quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất tại thửa số 173, tờ bản đồ số 19, tại phường T, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi (sau đây viết tắt là thửa đất số 173), do Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30-12-2005 cho ông Ngô Văn Q và bà Nguyễn Thị Phương L, ngày 13-12-2017 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh thành phố Q, chỉnh lý T 4 (những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), bà Nguyễn Thị Phương L được nhận thừa kế. Quá trình thực hiện hợp đồng, đến thời điểm trả nợ gốc, lãi vay, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền gốc, lãi cho Ngân hàng. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, đôn đốc cũng như tạo điều kiện cho bị đơn trong việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên, bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Nay, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Phương L phải trả nợ tính đến hết ngày 28-7-2021 tổng số tiền 396.575.549 đồng; trong đó: nợ gốc: 300.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 73.408.357 đồng; nợ lãi quá hạn: 23.167.192 đồng.

Kể từ ngày 29-7-2021, nguyên đơn yêu cầu bị đơn còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc cho đến khi trả xong các khoản nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất được các bên thoả thuận tại hợp đồng tín dụng nêu trên.

Trong trường hợp bị đơn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để Ngân hàng thu hồi nợ vay.

Sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bị đơn phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Nếu còn thừa thì nguyên đơn sẽ trả lại cho bên bị đơn, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Phương L trình bày:

Bị đơn có vay Ngân hàng số tiền gốc, lãi như Ngân hàng trình bày. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 173, do hoàn cảnh của bị đơn khó khăn nên không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng, bị đơn đồng ý giao tài sản thế chấp để Ngân hàng xử lý thu hồi nợ. Bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt vì bị đơn bị bệnh, đi lại khó khăn. Hiện nay, trên thửa đất số 173 có hai em gái của bị đơn đang ở tạm là bà Nguyễn Thị Phước K, bà Nguyễn Thị H và Nguyễn Hoàng H (con bà K).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan:

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/7/2020, các ông bà Nguyễn Thị M T, bà Đinh Thị D, bà Nguyễn Thị K H, ông Nguyễn Văn M trình bày: Các ông, bà là con của cụ Nguyễn Văn M và cụ Hồ Thị T. Nguồn gốc của thửa đất số 173, tờ bản đồ số 19 tại phường T là của cha mẹ các ông, bà, tài sản này do cha mẹ các ông, bà tạo lập. Các ông, bà đã sinh sống trên thửa đất này từ nhỏ đến khi trưởng thành. Bà L và ông Q tự ý làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và UBND thành phố Q đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn Q và bà Nguyễn Thị Phương L là không đúng. Bà L thế chấp nhà và thửa đất số 173 cho Ngân hàng để vay tiền và Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là ngôi nhà và thửa đất số 173 thì các ông, bà không đồng ý.

Ngày 10/7/2020, bà Nguyễn Thị M T, bà Nguyễn Thị Cẩm B, bà Nguyễn Thị K H, bà Nguyễn Thị Phước K, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị H có đơn kêu cứu gửi đến các Cơ quan của tỉnh Quảng Ngãi trong đó có Tòa án và ngày 14-7-2020 các bà Nguyễn Thị Phước K, Nguyễn Thị K H, Nguyễn Thị Cẩm B, Nguyễn Thị M T, Nguyễn Thị H có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản nhà và quyền sử dụng đất là di sản thừa kế, các ông bà cho rằng nguồn gốc thửa đất bà L thế chấp cho Ngân hàng là của cha các ông bà là cụ Nguyễn Văn M, nay Ngân hàng khởi kiện và phát mãi tài sản là ảnh hưởng đến cả gia đình, các

ông bà yêu cầu xem xét, quan tâm giúp đỡ để gia đình có chỗ thờ cúng ông, bà. Hiện nay, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Phước K đang sinh sống trên thửa đất bị đơn thế chấp cho Ngân hàng.

Sau khi có đơn kêu cứu ngày 10-7-2020 và đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản nhà và quyền sử dụng đất là di sản thừa kế ngày 14-7-2020, Tòa án đã tiến hành làm việc với các ông, bà:

- Bà Nguyễn Thị Phước K, cháu Nguyễn Hoàng H, bà K đại diện cho cháu H trình bày: Bà Nguyễn Thị Phương L là chị ruột của bà. Theo bà được biết quyền sử dụng đất và ngôi nhà gắn liền với đất tại thửa đất số 173 là của cha mẹ bà nhưng bà không có tài liệu chứng cứ, chứng M về nguồn gốc nhà, đất. Hiện nay, bà Nguyễn Thị Phước K, bà Nguyễn Thị H, cháu Nguyễn Hoàng H đang sinh sống trên thửa đất này, bà không tranh chấp đất với bà L, Ngân hàng khởi kiện bà L, bà và con trai là cháu H đồng ý giao tài sản thế chấp nêu trên để Ngân hàng xử lý thu hồi nợ, trường hợp Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì bà có nguyện vọng ưu tiên cho chị em bà được mua lại tài sản thế chấp. Bà K yêu cầu bà L pH trả lại cho bà 58.877.410 đồng mà bà K bỏ ra trả cho Ngân hàng và yêu cầu bà L hỗ trợ cho bà 50.000.000 đồng vì từ trước đến nay bà ở với cha mẹ, chăm sóc và thờ cúng cha mẹ khi cha mẹ chết. Đến ngày 25-3-2021, bà K rút toàn bộ yêu cầu trên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Ông Nguyễn Văn M trình bày: Tại Biên bản làm việc ngày 28-7-2020 ông Nguyễn Văn M khẳng định không có ý kiến tranh chấp đất với bà L, ông M cũng không khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của cha mẹ ông là cụ Nguyễn Văn M và cụ Hồ Thị T. Trường hợp Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp là nhà và thửa đất số 173, tờ bản đồ số 19 tại phường T, thành phố Qthì ông có nguyện vọng ưu tiên cho bà K được mua tài sản thế chấp là thửa đất số 173, tờ bản đồ số 19 và tài sản có trên đất nêu trên, vì hiện nay bà K và bà H đang sinh sống, thờ phụng cha mẹ trên thửa đất này.

- Bà Nguyễn Thị H, tại biên bản làm việc ngày 25-3-2021, đơn xin hòa giải và xét xử vắng mặt ngày 25-3-2021 bà H trình bày: Sau khi bà có đơn kêu cứu, Tòa án đã tiến hành làm việc và giải thích quyền và nghĩa vụ của đương sự, bà H có ý kiến không có yêu cầu tranh chấp nhà, đất tại thửa đất số 173, khi nào Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thì bà tự nguyện di dời đến nơi ở mới để giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng xử lý thu hồi nợ.

- Bà Nguyễn Thị Cẩm B, bà Đinh Thị D trình bày: Các bà đã nhận được thông báo về việc yêu cầu làm đơn khởi kiện của Tòa án giao cho các bà. Bà B, bà D có ý kiến không có yêu cầu tranh chấp nhà, đất tại thửa đất số 173, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị M T trình bày: Bà T không có ý kiến tranh chấp nhà, đất với bà L tại thửa đất số 173, bà T có nguyện vọng yêu cầu bà L hỗ trợ 50.000.000 đồng để bà T có nơi ở mới vì trước đây bà T ở trong ngôi nhà này và đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị K H có ký vào đơn kêu cứu ngày 10-7-2020, bà cho rằng

đất này là của cha mẹ bà, bà L làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà không đồng ý, Ngân hàng phát mãi tài sản bà không đồng ý. Tòa án đã tống đạt trực tiếp thông báo về việc làm đơn khởi kiện và triệu tập bà H để làm việc nhưng bà H không đến Tòa án làm việc và không có ý kiến nào khác.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn đúng quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn chưa chấp hành đầy đủ theo quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự, người có quyền lợi nghĩa vụ L quan bà Nguyễn Thị H, bà Đinh Thị D, bà Nguyễn Thị Cẩm B chấp hành đúng theo quy định tại Điều 70, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự; đối với người có quyền lợi nghĩa vụ L quan bà Nguyễn Thị Phước K, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị M T chưa chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự; người có quyền lợi nghĩa vụ L quan bà Nguyễn Thị K H không chấp hành theo quy định tại Điều 70, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N. Buộc bà Nguyễn Thị Phương L phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N số tiền tạm tính đến ngày 28/7/2021 là 396.575.549 đồng; trong đó: nợ gốc 300.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 73.408.357 đồng; nợ lãi quá hạn: 23.167.192 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo thỏa thuận ghi trong Hợp đồng tín dụng từ ngày 29/7/2021 cho đến khi bà L thanh toán xong nợ cho Ngân hàng. Trường hợp bà Nguyễn Thị Phương L, không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số CT2017215/TPH ngày 14/12/2017 để thu hồi nợ. Sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ trả nợ, bà L còn phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng N cho đến khi trả xong nợ.

Bà Nguyễn Thị Phước K, cháu Nguyễn Hoàng H (đại diện hợp pháp của cháu H là bà Nguyễn Thị Phước K), bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị M T, bà Đinh Thị D, bà Nguyễn Thị Cẩm B, ông Nguyễn Văn M có ý kiến cho rằng nguồn gốc nhà, đất tại thửa đất số 173 là của cụ Nguyễn Văn M (đã chết) và cụ Hồ Thị T (đã chết) để lại. Tòa án đã tiến hành làm việc, giải thích quyền và nghĩa vụ cho các ông, bà về việc làm đơn khởi kiện độc lập để được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật nhưng các ông, bà có ý kiến trình bày không tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 173 của bà Nguyễn Thị Phương L, không làm đơn khởi kiện độc lập, các ông, bà không L quan gì đến vụ án mà Ngân hàng đang khởi kiện bà L, hơn nữa các ông, bà trình bày không có tài liệu chứng cứ chứng M nguồn gốc nhà, đất tại thửa đất số 173 là của cha mẹ để lại chưa chia thừa kế. Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ L quan bà Nguyễn Thị K H, Tòa án đã cấp tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà H nhưng bà H không có trình bày ý kiến, không đến Tòa án làm việc, bà H đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ

của mình, Tòa án không thụ lý khởi kiện độc lập nên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ vụ án.

+ Về án phí dân sự: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị Phương L phải chịu án phí. Tuy nhiên, bà L là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, được Tòa án chấp nhận, do đó bà L được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

+ Hoàn trả tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

+ Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu khoản tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng và đã chi phí xong.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp:

Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Phương L thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng đã được hai bên ký kết. Địa chỉ nơi cư trú hiện nay của bị đơn ở tổ 4, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Qthụ lý giải quyết vụ án *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Về xét xử vắng mặt: Bị đơn bà Nguyễn Thị Phương L và người có quyền lợi nghĩa vụ L quan bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị M T, bà Đinh Thị D, bà Nguyễn Thị Cẩm B đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ L quan bà Nguyễn Thị Phước K, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị K H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ L quan.

[2]. Về nội dung: Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 08-11-2018, giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 4506-LAV-201802585, số tiền vay: 300.000.000 đồng, thời hạn vay: 12 tháng mục đích vay: buôn bán nước giải khát, hàng tạp hóa các loại, lãi suất vay trong hạn 9%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, bị đơn đã nhận đủ tiền vay vào ngày 08-11-2018. Trong thời gian vay, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền gốc, lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho nguyên đơn, nhiều lần nguyên đơn nhắc nhở, đôn đốc nhưng bị đơn vẫn không trả nợ đúng hạn cho nguyên đơn. Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả tổng số tiền tính đến hết ngày 28-7-2021 là 396.575.549 đồng; trong đó: nợ gốc: 300.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 73.408.357 đồng; nợ lãi quá hạn: 23.167.192 đồng, là có căn cứ, phù hợp với những nội dung các bên đã cam kết trong hợp đồng cho vay,

phù hợp với các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn đã cung cấp và phù hợp với quy định tại các Điều 463, 466 của Bộ luật dân sự; Điều 91 và Điều 95 Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-VPQH ngày 12-12-2017 Luật Các tổ chức tín dụng nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] *Xét tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay:*

Nguyên đơn yêu cầu, trường hợp bị đơn không trả nợ cho nguyên đơn hoặc không trả nợ đầy đủ, nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm; gồm: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất tại thửa số 173, tờ bản đồ số 19 tại phường T, thành phố Q để thu hồi nợ. Hội đồng xét xử xét thấy:

Để đảm bảo khoản vay, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: CT2017215/TPH ngày 14-12-2017, bị đơn đã thế chấp quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất tại thửa số 173, tờ bản đồ số 19, tại phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (sau đây viết tắt là thửa đất số 173), do Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30-12-2005 cho ông Ngô Văn Q và bà Nguyễn Thị Phương L, ngày 13-12-2017 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh thành phố Q, chỉnh lý T 4 (những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) bà Nguyễn Thị Phương L được nhận thừa kế. Hành vi thế chấp đã được Văn Phòng Công chứng T công chứng, được đăng ký giao dịch đảm bảo. Do đó, hợp đồng thế chấp nêu trên giữa nguyên đơn và bị đơn đã phát sinh hiệu lực.

[4]. Về xử lý tài sản thế chấp:

Tại Điều 4 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên các bên thỏa thuận*:"Bên A được xử lý tài sản trong các trường hợp sau: Đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ..."* Việc thỏa thuận của các bên như trên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ các nghĩa vụ trả nợ đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 173 là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với tài sản gắn liền với thửa đất số 173 là 01 ngôi nhà cấp 4 (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ) có đặc điểm: tường xây gạch, mái lợp ngói, khung gỗ, nền tráng xi măng, do ngôi nhà chưa có sở hữu nên giữa Ngân hàng và bị đơn đã thỏa thuận ký giấy cam kết tài sản có trên đất cũng là tài sản thế chấp. Do đó, khi xử lý tài sản thế chấp của bị đơn bao gồm quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm nếu không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bị đơn sẽ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi thanh toán xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Nếu còn thừa thì nguyên đơn sẽ trả lại cho bên bị đơn, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/7/2020, các ông bà Nguyễn Thị M T, bà Đinh Thị D, bà Nguyễn Thị K H,

ông Nguyễn Văn M; tại đơn kêu cứu ngày 10-7-2020, các bà Nguyễn Thị Phước K, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị M T, Nguyễn Thị K H, ông Nguyễn Văn M và tại đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản nhà và quyền sử dụng đất là di sản thừa kế, các bà Nguyễn Thị Phước K, Nguyễn Thị K H, Nguyễn Thị Cẩm B, Nguyễn Thị M T, Nguyễn Thị H, các ông, bà có ý kiến cho rằng nguồn gốc nhà, đất tại thửa đất số 173 mà bà Nguyễn Thị Phương L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của cha mẹ các ông, bà là cụ Nguyễn Văn M (đã chết) và cụ Hồ Thị T (đã chết) để lại, Tòa án đã thông báo bổ sung người tham gia tố tụng và thông báo cho các ông, bà làm đơn khởi kiện độc lập. Tòa án đã tiến hành làm việc, giải thích quyền và nghĩa vụ cho các ông, bà về việc làm đơn khởi kiện độc lập để được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật nhưng các ông, bà có ý kiến trình bày không tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 173 của bà Nguyễn Thị Phương L, không làm đơn khởi kiện độc lập, các ông, bà không L quan gì đến vụ án mà Ngân hàng đang khởi kiện bà L, hơn nữa các ông, bà trình bày không có tài liệu chứng cứ chứng M nguồn gốc nhà, đất tại thửa đất số 173 là của cha mẹ để lại chưa chia thừa kế. Riêng đối với người có quyền lợi nghĩa vụ L quan bà Nguyễn Thị K H, Tòa án đã cấp tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà H nhưng bà H không có trình bày ý kiến, không đến Tòa án làm việc, bà H đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ của mình, Tòa án không thụ lý khởi kiện độc lập. Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ vụ án.

[6] Đối với nguyện vọng của bà Nguyễn Thị Phước K khi xử lý tài sản thế chấp nên ưu tiên cho bà K mua lại tài sản để thờ cúng, vấn đề này là do sự chấp thuận của Ngân hàng và bà L tại giai đoạn thi hành án khi bản án đã có hiệu lực pháp luật, do đó Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này.

[7] Đối với ý kiến, yêu cầu của bà Nguyễn Thị Phước K yêu cầu bà L trả khoản tiền mà bà K đã trả cho Ngân hàng là 58.877.410 và hỗ trợ cho bà 50.000.000 đồng (Tòa án chưa thụ lý yêu cầu này của bà K) thì đến ngày 25-3-2021(bút lục 227) bà K đã rút toàn bộ yêu cầu này, không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Đối với ý kiến của bà Nguyễn Thị M T yêu cầu bà L hỗ trợ 50.000.000 đồng để bà tìm chỗ ở khác vì trước đây bà T cũng ở trong ngôi nhà này nhưng bà T không làm đơn khởi kiện độc lập nên Tòa án không thụ lý, tách yêu cầu này của bà T thành một vụ án khác khi bà T có đơn khởi kiện.

[9] Hiện nay, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Phước K, cháu Nguyễn Hoàng H (con bà K) đang sinh sống trên nhà, đất tại thửa đất số 173, tờ bản đồ số 19, tại phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Khi Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là nhà, đất tại thửa đất số 173 nêu trên, thì buộc bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Phước K, cháu Nguyễn Hoàng H, phải di dời đến nơi ở khác để giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng thu hồi nợ.

[10] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 2.000.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu, đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

[11] Về án phí: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho nguyên đơn.

Bị đơn phải chịu án phí nhưng bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, được Tòa án chấp nhận nên được miễn án phí theo quy định pháp luật.

[12] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, 144, 147, 157, 158, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 292, 293, 294, 295, 298, 299, 317, 318, 320, khoản 2 Điều 322, 323, 463, 466 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Khoản 1, 2 Điều 100, Điều 167, khoản 1 Điều 168, khoản 2 Điều 170, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013.

Các Điều 91 và 95 Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-VPQH ngày 12-12-2017 Luật Các tổ chức tín dụng;

Điều 12, 14 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 lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Phương L phải trả cho Ngân hàng N tổng số tiền tính đến hết ngày 28-7-2021 là: 396.575.549 đồng; trong đó: nợ gốc: 300.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 73.408.357 đồng; nợ lãi quá hạn: 23.167.192 đồng.

3. Kể từ ngày 29-7-2021, bà Nguyễn Thị Phương L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 4506-LAV-201802585 ngày 08-11-2017 mà hai bên đã ký kết cho đến khi bị đơn thanh toán xong khoản nợ gốc này.

4. Trường hợp bà Nguyễn Thị Phương L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số CT2017215/TPH ngày 14-12-2017, cam kết thế chấp ngày 14/12/2017; gồm: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất tại thửa số 173, tờ bản đồ số 19, tại phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh thành phố Qchỉnh lý T 4 (những thay đổi sau

khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) bà Nguyễn Thị Phương L được nhận thừa kế.

Sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bà Nguyễn Thị Phương L phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Nếu còn thừa thì Ngân hàng N phải trả lại cho bên thế chấp, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 2.000.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu, đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

6. Đối với ý kiến của bà Nguyễn Thị M T yêu cầu bà L hỗ trợ 50.000.000 đồng để bà tìm chỗ ở khác vì trước đây bà T cũng ở trong ngôi nhà này nhưng bà T không làm đơn khởi kiện độc lập nên Tòa án không thụ lý, tách yêu cầu này của bà T thành một vụ án khác khi bà T có đơn khởi kiện.

7. Đối với nguyện vọng của bà Nguyễn Thị Phước K khi xử lý tài sản thế chấp nên ưu tiên cho bà K mua lại tài sản thế chấp để thờ cúng, vấn đề này là do sự chấp thuận của Ngân hàng và bà L tại giai đoạn thi hành án khi bản án đã có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này.

8. Trường hợp Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là nhà, đất tại thửa đất số 173 tờ bản đồ số 19, tại phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi thì buộc bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Phước K, cháu Nguyễn Hoàng H (con bà K), là những người đang sinh sống trên nhà, đất tại thửa đất số 173 nêu trên phải di dời đến nơi ở khác để giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng thu hồi nợ.

9. Về án phí:

9.1. Bà Nguyễn Thị Phương L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, được Tòa án chấp nhận nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

9.2. Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí 8.485.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0003418 ngày 27-3-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

10. Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ L quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án, hoặc bản án được niêm yết.

11. 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 pH 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 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 Ngãi;
- VKSND Tp. Quảng Ngãi;
- Chi Cục THADS Tp. Quảng Ngãi;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Kim Loan

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND Tp. Quảng Ngãi;
- Chi Cục THADS Tp. Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Phong

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**