

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TAM DƯƠNG
TỈNH VINH PHÚC**

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

Bản án số: 25/2023/DS - ST
Ngày 25 – 9 - 2023
“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TAM DƯƠNG, TỈNH VINH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Quỳnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Hoàng Thị Hanh

2. Bà Nguyễn Thị Nghi

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tam Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Dương tham gia phiên tòa: Bà Chu Thị Việt Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 33/2023/TLST-DS ngày 17/5/2023 về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 76/2023/QĐXX-DS ngày 22/8/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng T

Địa chỉ: Tầng 1 (Tầng trệt) và tầng 2 Tòa nhà S, P, phường B, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thành C - Chức vụ: Giám đốc Thu hồi nợ trực tiếp và xử lý nợ.

Người đại diện theo ủy quyền lại:

+ Ông Nguyễn Minh H, chức vụ: Cán bộ Ngân hàng T, vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Duy K, chức vụ: Cán bộ Ngân hàng T, vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Duy K, chức vụ: Cán bộ Ngân hàng T, có mặt.

Địa chỉ: Tầng 4, Tòa nhà C, số 4, T, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1976, vắng mặt.

Địa chỉ: Khu phố Đ, xã Đ, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc.

Địa chỉ: Xã Đ, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh H- Chức vụ Chủ tịch UBND xã.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc T- Chức vụ Phó Chủ tịch UBND xã, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 18/3/2023 cùng các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn- Ngân hàng T trình bày:

Ngày 09/6/2021, Ngân hàng T và bà Nguyễn Thị Thân đã ký hợp đồng tín dụng số 9227151.21 ngày 09/6/2021. Theo hợp đồng, Ngân hàng giải ngân cho bà T vay số tiền là 1.760.000.000 đồng. Mục đích vay: Bù đắp vốn tự có mua bất động sản; thời gian vay vốn: 295 tháng, lãi suất tại thời điểm giải ngân là 9,3%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,7%/năm.

Để đảm bảo cho khoản vay bà T đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 531, tờ bản đồ số 36, diện tích 86,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 954991, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 430 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 23/8/2019, đứng tên bà Nguyễn Thị T. Tài sản gắn liền với đất là 01 nhà xây 03 tầng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2103435.20, ngày 25/12/2020, số công chứng 5884/2020/HĐTC, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng Vĩnh Phú công chứng ngày 25/12/2020; Văn bản cam kết ngày 25/12/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp (lần 1) (sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 2103435.20 ký ngày 25/12/2020), số công chứng 2929/2021/HĐSD, quyền số 13 TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng Vĩnh Phú công chứng ngày 10/6/2021 và toàn bộ công trình xây dựng trên đất, vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho VIB.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà T đã trả được cho Ngân hàng tổng số tiền là 320.967.823 đồng. Trong đó: Tiền gốc là 95.472.000 đồng, tiền lãi trong

hạn là 223.810.591 đồng, lãi quá hạn là 1.685.232 đồng. Kể từ ngày 31/10/2022 bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng và Ngân hàng đã chuyển sang nợ quá hạn.

Tại phiên tòa, Ngân hàng T đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Thị T phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến hết ngày 25/9/2023 là 1.975.777.967đ trong đó: Nợ gốc 1.664.528.000đ; nợ lãi trong hạn 113.621.099đ; lãi quá hạn 197.628.868đ.

Đồng thời, bà T vẫn phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh kể từ ngày 26/9/2023 trên nợ gốc chưa trả theo mức lãi suất của Hợp đồng tín dụng số 9227151.21 ngày 09/6/2021 cho đến khi thanh toán nợ xong. Nếu bà T không trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 531, tờ bản đồ số 36, diện tích 86,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 954991, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 430 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 23/8/2019, đứng tên bà Nguyễn Thị T. Tài sản gắn liền với đất là 01 nhà xây 03 tầng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2103435.20 ngày 25/12/2020, số công chứng 5884/2020/HĐTC, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng Vĩnh Phú công chứng ngày 25/12/2020; Văn bản cam kết ngày 25/12/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp (lần 1) (sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 2103435.20 ký ngày 25/12/2020), số công chứng 2929/2021/HĐSD, quyền số 13 TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng Vĩnh Phú công chứng ngày 10/6/2021 và toàn bộ công trình xây dựng trên đất, vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phân giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho ngân hàng T.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại Biên bản lấy lời khai ngày 15/8/2023 và tại Biên bản hòa giải ngày 15/8/2023 bà T khai: Ngày 09/6/2021 bà T có ký Hợp đồng tín dụng số 9227151.21 ngày 09/6/2021 với ngân hàng T để vay số tiền là 1.760.000.000 đồng. Mục đích vay: Bù đắp vốn tự có mua bất động sản; thời gian vay vốn: 295 tháng, lãi suất tại thời điểm giải ngân là 9,3%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,7%/năm.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà T đã thế chấp cho Ngân hàng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2103435.20, số công chứng 5884/2020/HĐTC, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng Vĩnh Phú công chứng ngày 25/12/2020; Văn bản cam kết ngày 25/12/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp (lần 1) (sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 2103435.20 ký ngày 25/12/2020), số công chứng 2929/2021/HĐSD, quyền số 13 TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng Vĩnh Phú công chứng ngày 10/6/2021 và toàn bộ công trình xây dựng trên đất, vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp. Toàn bộ tài sản thế chấp hiện vẫn giữ nguyên không có thay đổi gì.

Do gặp khó khăn trong làm ăn nên bà T có vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng và Ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà trả nợ tổng số tiền tính đến ngày 15/8/2023 là 1.931.871.517đ trong đó: Nợ gốc 1.664.528.000đ; nợ lãi trong hạn 113.621.099đ; lãi quá hạn 153.722.418đ, bà T nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng, nhất trí trả nợ nhưng xin khất nợ đến ngày 16/10/2023 sẽ trả hết cho Ngân hàng, nếu không trả được nợ bà T nhất trí xử lý tài sản thế chấp theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã Đ - đại diện là ông Nguyễn Quốc Thành vắng mặt tại phiên tòa nhưng trước đó đã trình bày:

Ủy ban nhân dân xã Đ không ý kiến gì về việc Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, Ủy ban nhân dân xã đã biết được nội dung khởi kiện, đã được tiếp cận toàn bộ tài liệu, chứng cứ do các đương sự giao nộp và do Tòa án thu thập được và nhất trí không ý kiến gì. Bà T vay tiền Ngân hàng T với số tiền vay bao nhiêu thì UBND xã Đ không nắm được. Để đảm bảo cho khoản vay, bà T có thể chấp tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 531, tờ bản đồ số 36, diện tích 86,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 954991, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 430 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 23/8/2019, đứng tên bà Nguyễn Thị T. Tài sản gắn liền với đất là 01 nhà xây 03 tầng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2103435.20. Quá trình vay nợ bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ và Ngân hàng đã khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà T trả nợ cho Ngân hàng, nếu không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Về vấn đề này chính quyền địa phương đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có thành lập Hội đồng xem xét thẩm định và đo đạc tài sản thế chấp. Diện tích đất

thực tế bà T đang sử dụng là 100,3m² (tăng 13,8m²). Lý do diện tích đất tăng là do bà T làm 01 lán để xe có lợp mái tôn (phía trước nhà 03 tầng), lán chiếm ra phần đất hành lang giao thông là 8,0m² và làm nhà lán chiếm một phần vào phần đất nông nghiệp (phía sau nhà 03 tầng) là 5,8m².

Đối với diện tích đất 13,8m² nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T, được xác định là đất do bà T xây dựng lán chiếm ra hành lang giao thông và một phần đất nông nghiệp thuộc hành lang đường điện thuộc quản lý của UBND xã Đ. Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm đứng tên bà T, thì UBND xã Đ không đồng ý xử lý phần diện tích 13,8m² này, UBND xã Đ sẽ giải quyết với bà T theo thủ tục hành chính về đất đai với phần diện tích đất lán chiếm này. UBND xã Đ không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Từ trước đến nay, bà T ở trên đất đó ổn định, không tranh chấp với ai. Chính quyền địa phương cũng không nhận được bất kỳ đơn thư khiếu nại gì liên quan đến hành vi vi phạm trong quá trình bà T quản lý, sử dụng và ở trên đất đó.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Dương phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn không tuân thủ đúng quy định tại Điều 70; Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Áp dụng khoản 2 Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26; 35; 39; 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 280, 292, 298, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 351, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; 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, lệ phí Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T, buộc bà Nguyễn Thị T phải trả nợ cho ngân hàng T tổng số tiền tính đến hết ngày 25/9/2023 là: 1.975.777.967đ trong đó nợ gốc 1.664.528.000đ; nợ lãi trong hạn 113.621.099đ; lãi quá hạn 197.628.868đ và lãi phát sinh tính từ ngày 26/9/2023 đến khi trả hết nợ. Trường hợp bà Nguyễn Thị T không trả hoặc trả không đầy đủ nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp đã ký.

Về chi phí tố tụng: Ngân hàng không đề nghị giải quyết, nên không xem xét.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí theo quy định. Ngân hàng T không phải chịu án phí, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng T.

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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn Ngân hàng T khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị T có hộ khẩu thường trú tại khu phố Đ, xã Đ, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc và yêu cầu bà Nguyễn Thị T trả số tiền gốc, tiền lãi còn nợ hàng theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa Ngân hàng T với bà Nguyễn Thị T. Mục đích vay để bà T bù đắp vốn tự có mua bất động sản, không có mục đích kinh doanh. Do đó, quan hệ tranh chấp được xác định là “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng” nên 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 năm 2015 Tòa án nhân dân huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng về thẩm quyền.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 2 lần nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã Đ vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt. Vì vậy Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T đối với bà T, Hội đồng xét xử thấy rằng: Giữa Ngân hàng T và bà T có thỏa thuận ký với nhau Hợp đồng tín dụng số 9227151.21 ngày 09/6/2021, theo đó Ngân hàng cho bà T vay số tiền 1.760.000.000đồng. Bà T không thanh toán số tiền gốc, tiền lãi cho Ngân hàng theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng mà các bên đã ký. Tính đến ngày 25/9/2023, bà T còn nợ Ngân hàng số tiền 1.975.777.967đ trong đó: Nợ gốc 1.664.528.000đ; nợ lãi trong hạn 113.621.099đ; lãi quá hạn 197.628.868đ. Tại khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn”. Do bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên việc Ngân hàng T khởi kiện yêu cầu bà T phải thanh toán tổng số tiền còn nợ là 1.975.777.967đ trong đó: Nợ gốc 1.664.528.000đ; nợ lãi trong hạn 113.621.099đ; lãi quá hạn 197.628.868đ tính đến ngày xét xử 25/9/2023 và tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo hợp đồng tín dụng kể từ ngày 26/9/2023 là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 280, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, cần buộc bà T trả toàn bộ số tiền nợ trên cho Ngân hàng tính đến ngày 25 tháng 9 năm 2023 là 1.975.777.967đ trong đó: Nợ gốc 1.664.528.000đ; nợ lãi trong hạn 113.621.099đ; lãi quá hạn 197.628.868đ. Bà T phải tiếp tục trả lãi theo hợp đồng tín dụng đối với khoản nợ gốc chưa trả kể từ ngày 26/9/2023

cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ.

Việc bà T đề nghị Ngân hàng cho bà khất nợ đến ngày 16/10/2023 sẽ trả hết cho Ngân hàng nhưng Ngân hàng không đồng ý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu này của bà T.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của ngân hàng về xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2103435.20 ngày 25/12/2020; Văn bản cam kết ngày 25/12/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp (lần 1) (sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 2103435.20 ký ngày 25/12/2020), Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng thế chấp số 2103435.20 ngày 25/12/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp (lần 1) (sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 2103435.20 ký ngày 25/12/2020), tài sản bảo đảm là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất. QSDĐ diện tích 86,5m², tờ bản đồ số 36, thửa số 531 theo GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 954991, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 430 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 23/8/2019, đứng tên bà Nguyễn Thị T. Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn. Tài sản trên đất: 01 nhà xây 03 tầng, tổng diện tích xây dựng 217,0m² cùng toàn bộ các công trình phụ trợ khác được xây dựng trên đất. Việc ký kết Hợp đồng thế chấp dựa trên cơ sở tự nguyện của các bên, không vi phạm các điều kiện có hiệu lực của Hợp đồng theo quy định của Bộ luật dân sự. Về hình thức và nội dung của Hợp đồng này đều tuân thủ các quy định của pháp luật. Các đương sự đều thừa nhận việc ký kết hợp đồng thế chấp giữa bà Nguyễn Thị T với Ngân hàng để đảm bảo khoản vay của bà T với Ngân hàng là hoàn toàn tự nguyện, không có sự ép buộc, không có sự lừa dối. Hợp đồng có công chứng và có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp của ngân hàng là có căn cứ nên được chấp nhận.

Tòa án đã tiến hành việc xem xét, thẩm định, đo đạc hiện trạng sử dụng đối với các tài sản thế chấp của bà T để đảm bảo nghĩa vụ vay vốn theo hợp đồng tín dụng. Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/8/2023 thì các tài sản bảo đảm của bà T là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 531, tờ bản đồ số 36, diện tích 86,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 954991, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 430 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 23/8/2019, đứng tên bà Nguyễn Thị T. Tài sản trên đất là 01 nhà xây 03 tầng, 01 mái hiên để xe trước nhà 03 tầng, cùng toàn bộ các công trình phụ trợ khác được xây dựng trên đất không có

sự dịch chuyển, thay đổi mốc giới. Các tài sản bảo đảm hiện không thay đổi, không mất mát gì so với hợp đồng thế chấp. Tuy nhiên diện tích thực tế bà T đang sử dụng là 100,3m² (tăng 13,8m²). Lý do diện tích đất tăng do bà T làm 01 lán để xe có lợp mái tôn (phía trước nhà 03 tầng) lán chiếm ra phần đất hành lang giao thông là 8,0m² và làm nhà lán chiếm một phần vào phần đất nông nghiệp (phía sau nhà 03 tầng) là 5,8m² thuộc quản lý của UBND xã Đ, không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T. Quan điểm của UBND xã Đ sẽ giải quyết với bà T theo thủ tục hành chính về đất đai đối với phần diện tích lán chiếm này.

Hội đồng xét xử xác định bà T làm 01 lán để xe có lợp mái tôn (phía trước nhà 03 tầng) lán chiếm ra phần đất hành lang giao thông là 8,0m² và làm nhà lán chiếm một phần vào phần đất nông nghiệp (phía sau nhà 03 tầng) là 5,8m² thuộc quản lý của UBND xã Đ, không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T, nên xác định phần tài sản này không nằm trong tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp đã ký. Vì vậy, trong trường hợp phải phát mại tài sản thế chấp thì phía Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mại diện tích đất 86,5m² nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thân cùng tài sản xây dựng trên đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

[4]. Về chi phí tố tụng: Ngân hàng tự nguyện không đề nghị Tòa án giải quyết, nên không xem xét.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí theo giá ngạch. Ngân hàng không phải chịu án phí, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 205, 280, 292, 298, 299, 301, 305, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 351, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định 163 về giao dịch bảo đảm; 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T.

Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả cho Ngân hàng T số tiền tính đến hết ngày 25/9/2023 là 1.975.777.967đ trong đó nợ gốc 1.664.528.000đ; nợ lãi trong hạn 113.621.099đ; lãi quá hạn 197.628.868đ.

Sau khi bà Thân thanh toán xong khoản nợ trên, Ngân hàng T có trách nhiệm trả GCNQSDĐ cho bà T.

Nếu bà Nguyễn Thị T không thanh toán số tiền nêu trên thì Ngân hàng T có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án xử lý tài sản đã thế chấp, thu hồi nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2103435.20 ngày 25/12/2020; Văn bản cam kết ngày 25/12/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp (lần 1) (sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 2103435.20 ký ngày 25/12/2020) và theo quy định của pháp luật. Bao gồm tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp bất động sản sau: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 531, tờ bản đồ số 36, diện tích 86,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 954991, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 430 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 23/8/2019, đứng tên bà Nguyễn Thị T. Thửa đất có các cạnh như sau: Cạnh 1-2 = 20,04m; cạnh 2-3 = 4,30m; cạnh 3-4 = 20,57m; cạnh 4-1 = 4,30m và tài sản gắn liền với đất là 01 nhà cấp ba 03 tầng, tổng diện tích xây dựng 217,0m² cùng toàn bộ các công trình phụ trợ khác được xây dựng trên đất (phần nhà này không bao gồm diện tích đất tăng 13,8m² do bà T làm 01 lán để xe có lợp mái tôn (phía trước nhà 03 tầng) lán chiếm ra phần đất hành lang giao thông và làm nhà lán chiếm một phần vào phần đất nông nghiệp (phía sau nhà 03 tầng) thuộc quản lý của UBND xã Đ, không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T, (có sơ đồ kèm theo).

Kể từ ngày 26/9/2023 cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền trên, bà Nguyễn Thị T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất quá hạn mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 9227151.21 ngày 09/6/2021.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 71.273.339đồng, làm tròn là 71.273.000đ (Bảy một triệu hai trăm bảy ba nghìn đồng).

Hoàn trả Ngân hàng T số tiền tạm ứng án phí 32.566.000đ (Ba hai triệu năm trăm sáu sáu nghìn đồng) đã nộp theo biên lai số: 0003422 ngày 17/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Dương.

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.

3. Thời hạn kháng cáo bản án: Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Phúc;
- VKSND huyện Tam Dương;
- Chi cục THADS huyện Tam Dương;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Hoàng Thị Quỳnh