

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN SÔNG MÃ
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 03/2023/DS-ST
Ngày 29 - 5 - 2023
V/v: TrP chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài
sản bảo đảm

**NHÂN DƯP
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SÔNG MÃ, TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Nhung.

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Quàng Văn Tiệp.
2. Ông Hà Văn Cương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quốc Huy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, Sơn La.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Sông Mã tham gia phiên tòa:
Ông Trần ThP Quân - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sông Mã xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 57/2022/TLST – DS ngày 18 tháng 10 năm 2022 về việc: TrP chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2023/QĐXXST - DS ngày 18 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 60/2023/QĐST – DS ngày 10 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần A; Địa chỉ: Số 36 H, phường B, quận D, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Văn H1 - Giám đốc Phòng giao dịch S, huyện M, tỉnh Sơn La. Địa chỉ: Tổ 5, thị trấn S, huyện M, tỉnh Sơn La. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Dương Thị E, sinh năm 1985. Nơi cư trú: Tổ 5, thị trấn S, huyện M, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Dương Hồng P, sinh năm 1978. Nơi cư trú: Tổ 5, thị trấn S, huyện M, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện đề ngày 18/8/2022 cùng ý kiến tại phiên họp công

khai kiểm tra chứng cứ và hòa giải ngày 31/3/2023 và tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Bà Dương Thị E đã ký các Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng thương mại cổ phần A (sau đây gọi tắt là ABBANK) tại Ngân hàng thương mại cổ phần A – Chi nhánh Sơn La – Phòng giao dịch S để vay tiền nhằm phục vụ cho việc xây dựng nhà, mua sắm thiết bị gia đình và phục vụ cho hoạt động kinh doanh, các hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

1) Hợp đồng vay số 3314A/19/TD/XII.4 ngày 25/10/2019 vay số tiền là 930.000.000đ đã tiến hành giải ngân ngày 28/10/2019;

Lãi suất tại thời điểm cho vay là 12,2%/năm, tần suất thay đổi lãi suất 03 tháng/lần, kể từ thời điểm giải ngân, lãi suất điều chỉnh được xác định = lãi suất cơ sở tại thời kỳ đổi lãi tương ứng (%/năm) + biên độ điều chỉnh 3,9%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; trả lãi định kỳ 01 lần/tháng và trả vào ngày 25 hàng tháng, ngày trả lãi của kỳ đầu tiên là 25/01/2020.

Trả gốc định kỳ hàng quý vào ngày 25 (ngày trả gốc của kỳ đầu tiên 25/01/2020) và mỗi kỳ trả tiền gốc là 23.250.000đ. Bà E đã trả được số tiền vay nợ gốc là 186.000.000đ, còn nợ gốc là 744.000.000đ.

Thời hạn vay của hợp đồng này là 120 tháng, tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng thì bà E đã vi phạm, không trả lãi và trả tiền nợ gốc theo cam kết, khoản vay chuyển thành nợ quá hạn từ ngày 26/01/2022, tính đến hết ngày 31/10/2022 thì bà E còn nợ ABBANK số tiền bao gồm:

- Nợ gốc: 744.000.000đ.
- Nợ lãi: 78.926.740đ.

2) Hợp đồng vay số 3314B/19/TD/XII.4 ngày 25/10/2019 vay số tiền là 350.000.000đ đã tiến hành giải ngân ngày 28/10/2019;

Lãi suất tại thời điểm cho vay là 12,2%/năm, tần suất thay đổi lãi suất 03 tháng/lần, kể từ thời điểm giải ngân, lãi suất điều chỉnh được xác định = lãi suất cơ sở tại thời kỳ đổi lãi tương ứng (%/năm) + biên độ điều chỉnh 3,9%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; trả lãi định kỳ 01 lần/tháng và trả vào ngày 25 hàng tháng, ngày trả lãi của kỳ đầu tiên là 25/01/2020.

Trả gốc định kỳ hàng quý vào ngày 25 (ngày trả gốc của kỳ đầu tiên 25/01/2020) và mỗi kỳ trả tiền gốc là 8.750.000đ. Bà E đã trả được số tiền vay nợ gốc là 70.000.000đ, còn nợ gốc là 280.000.000đ.

Thời hạn vay của hợp đồng này là 120 tháng, tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng thì bà E đã vi phạm, không trả lãi và trả tiền nợ gốc theo cam kết, khoản vay chuyển thành nợ quá hạn từ ngày 26/01/2022, tính đến hết ngày 31/10/2022 thì bà E còn nợ ABBANK số tiền bao gồm:

- Nợ gốc: 280.000.000đ.

- Nợ lãi: 29.703.622đ.

3) Hợp đồng vay số 361/21/TD/XII.4 ngày 31/3/2021 vay số tiền là 1.350.000.000đ đã tiến hành giải ngân ngày 29/9/2021;

Lãi suất ưu đãi tại thời điểm cho vay là 7,5%/năm (áp dụng từ ngày 29/9/2021 cho đến hết ngày 29/3/2022), tần suất thay đổi lãi suất 03 tháng/lần kể từ thời điểm hết ưu đãi, lãi suất điều chỉnh được xác định = lãi suất cơ sở tại thời kỳ đổi lãi tương ứng (%/năm) + biên độ điều chỉnh 3%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; trả lãi định kỳ 01 lần/tháng và trả vào ngày 15 hàng tháng, ngày trả lãi của kỳ đầu tiên là 15/10/2021. Trả gốc dần trong kỳ hoặc trả hết vào cuối kỳ, tính đến hết ngày 29/3/2022 thì dư nợ gốc còn là 950.000.000đ (đã trả được tiền vay nợ gốc là 400.000.000đ), đến ngày 18/4/2022 thì dư nợ gốc còn là 949.990.000đ (đã trả được 10.000đ) khoản nợ gốc là 949.0990.000đ đã chuyển thành nợ quá hạn từ ngày 29/3/2022, trong quá trình ABBANK thực hiện khởi kiện tại Tòa thì ngày 31/10/2022 bà Dương Thị E tiếp tục trả 3.000.000đ tiền vay nợ gốc.

Thời hạn vay của hợp đồng này là 12 tháng, tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng thì bà E đã vi phạm, không trả lãi và trả tiền nợ gốc theo cam kết, tính đến hết ngày 31/10/2022 thì bà E còn nợ ABBANK số bao gồm:

- Nợ gốc: 946.990.000đ.

- Nợ lãi: 89.900.000đ.

Để đảm bảo cho các khoản vay nêu trên bà Dương Thị E đã sử dụng các tài sản sau đây là tài sản thế chấp:

1) Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất tại thửa số 6, 47, tờ bản đồ số 14; đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 173062, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH 00310 cấp ngày 18/6/2019, do UBND huyện Sông Mã cấp theo QĐ số 1596/QĐ – UBND ngày 12/6/2019, mang tên bà Dương Thị E, ngày 23/7/2019 tặng cho bà Dương Hồng P. Địa chỉ thửa đất tại: tổ dân phố 5 (trước là tổ dân phố 12), thị trấn Sông Mã, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La.

2) Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất tại thửa số 47a, 47b, tờ bản đồ số 14; đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 173402, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH 00345 cấp ngày 25/9/2019, do UBND huyện Sông Mã cấp theo QĐ số 2610/QĐ – UBND ngày 24/9/2019 mang tên bà Dương Thị E. Địa chỉ thửa đất tại: tổ dân phố 5 (trước là tổ dân phố 12), thị trấn Sông Mã, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La.

Khi các khoản vay trên của bà Dương Thị E chuyển nợ quá hạn thì ABBANK chi nhánh Sông Mã đã cố gắng làm việc, tuyên truyền và giải thích,

thuyết phục nhưng bà E vẫn không thP toán khoản nợ trên cho ABBANK và cũng không bàn giao tài sản đảm bảo cho Ngân hàng để bán phát mại thực hiện cho nghĩa vụ trả nợ. Tính đến hết ngày 31/10/2022 thì bà E còn nợ ABBANK tổng số tiền nợ gốc: 1.970.990.000đ, và nợ lãi: 198.530.362đ.

Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Dương Thị E pH1 trả số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 31/10/2022 là 2.169.520.362đ. Buộc bà Dương Thị E còn pH1 trả các khoản lãi, lãi chậm trả và phí phát sinh từ ngày 01/11/2022 cho đến khi thP toán xong khoản nợ với Ngân hàng. Trong trường hợp bà Dương Thị E không thực hiện thP toán khoản nợ và các khoản lãi, phí phát sinh thì ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà bà Dương Thị E vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc chỉ trả một phần khoản nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án Dân sự có thẩm quyền tiến hành xử lý kê biên, phát mại, bán đấu giá tài sản đảm bảo cho khoản vay nêu trên để trả nợ.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp vẫn không đủ để thP toán cho khoản nợ của bà Dương Thị E với ABBANK thì bà E tiếp tục có nghĩa vụ pH1 thP toán hết số tiền nợ còn lại cho Ngân hàng cùng các phí phát sinh theo luật định (nếu có). Trong trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp để thP toán cho khoản nợ và phí phát sinh theo luật định (nếu có) của bà E với Ngân hàng còn thừa thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho bà E số tiền thừa còn lại sau khi trừ đi số tiền pH1 thP toán cho Ngân hàng. Yêu cầu bị đơn pH1 chịu tiền án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành triệu tập bà Dương Thị E và bà Dương Hồng P hợp lệ nhiều lần theo đúng quy định nhưng bà Dương Thị E và bà Dương Hồng P đều không có mặt để giải quyết việc khởi kiện của ABBANK tại Tòa án, do vậy Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà Dương Thị E và bà Dương Hồng P.

* Ngày 20 tháng 02 năm 2023 Tòa án nhân dân huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La đã tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất tại thửa số 6, 47, tờ bản đồ số 14; đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 173062 và Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất tại thửa số 47a, 47b, tờ bản đồ số 14; đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 173402. Kết quả:

1) 01 Diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có số CN 173062 do UBND huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp ngày 18/6/2019 cho bà Dương Thị E, thực hiện tặng cho bà Dương Hồng P, được xác nhận ngày 23/7/2019. Thửa đất 6, 47 tờ bản đồ số 14, diện tích 443,2m²; Địa chỉ tại: Tổ dân phố 5 (trước là tổ 12), thị trấn Sông Mã, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La.

* Qua xem xét hiện trạng thực tế sử dụng như sau: Tổng diện tích là 443,2m²; trong đó: đất ở đô thị là 138,5m², đất trồng cây lâu năm là 304,7m². Có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông Vinh. Được xác định từ điểm A4 đến các điểm A5, A6, A7, A8, A9, A10; tổng chiều dài cạnh là 21,36 mét.

- Phía Nam giáp đường lô xóm. Được xác định từ điểm A11 đến các điểm A12, A13. Chiều dài cạnh là 10,84 mét.

- Phía Đông giáp đất bà Thu. Được xác định từ điểm A10 đến điểm A11. Chiều dài cạnh là 39,23 mét.

- Phía Tây giáp đất bà Chính và bà Thúy. Được xác định từ điểm A13 đến các điểm A14, A2, A3, A4. Chiều dài cạnh lần lượt là: 20 mét, 5,77 mét, 6,27 mét, 2,51 mét.

* Trên đất không có tài sản gì.

(Có sơ đồ kèm theo)

2) 01 Diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có số số CN 173402 do UBND huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp ngày 25/9/2019 cho bà Dương Thị E. Thửa đất số 47a, 47b, tờ bản đồ số 14, diện tích 511,1m². Địa chỉ tại: Tổ dân phố 5 (trước là tổ 12), thị trấn Sông Mã, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La.

* Qua xem xét hiện trạng thực tế sử dụng như sau: Tổng diện tích là 468,0m²; trong đó: đất ở đô thị là 180,0m², đất trồng cây lâu năm là 288,0m². Có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông Việt. Được xác định từ điểm A6 đến A7, chiều dài cạnh là 8,45 mét.

- Phía Nam giáp đường lô xóm và giáp đất bà Nhung. Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A3, A9, A8. Chiều dài cạnh lần lượt là: 13,93 mét, 9,66 mét, 6,42 mét.

- Phía Đông giáp đất bà Nhung. Được xác định từ điểm A7 đến A8. Chiều dài cạnh là 24,29 mét.

- Phía Tây giáp đất ông Công. Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A5, A6. Chiều dài cạnh lần lượt là 6 mét, 16,37 mét, 16,22 mét.

* Trên đất không có tài sản gì.

(Có sơ đồ kèm theo)

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu quá trình kiểm sát việc thụ

lý giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Việc thụ lý xây dựng hồ sơ vụ án Tòa án huyện Sông Mã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hội đồng xét xử tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm xét xử đều thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng Dân sự.

- Về nội dung:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ABBANK đối với bà Dương Thị E.

Buộc bà Dương Thị E pH1 trả cho ABBANK số tiền tạm tính đến hết ngày 31/10/2022 là 2.169.520.362đ; gồm, nợ gốc: 1.970.990.000đ, nợ lãi: 198.530.362đ theo các hợp đồng tín dụng số 3314A/19/TD/XII.4 ngày 25/10/2019, số 3314B/19/TD/XII.4 ngày 25/10/2019, số 361/21/TD/XII.4 ngày 31/3/2021.

Kể từ ngày 01/11/2022 bà Dương Thị E còn pH1 chịu các khoản lãi suất và các khoản phí phát sinh theo các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Trong trường hợp bà Dương Thị E không thực hiện việc trả nợ thì ABBANK có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại bán đấu giá tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất tại thửa số 6, 47, tờ bản đồ số 14; đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 173062 và Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất tại thửa số 47a, 47b, tờ bản đồ số 14; đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 173402 để thu hồi nợ. Diện tích thực tế sử dụng và các tài sản trên đất đã được mô tả cụ thể theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20 tháng 02 năm 2023 Tòa án nhân dân huyện Sông Mã và có sơ đồ kèm theo.

2. Vì quá trình giải quyết vụ án không ghi nhận được ý kiến của bà Dương Hồng P đối với yêu cầu khởi kiện của ABBANK nên đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất tại thửa số 6, 47, tờ bản đồ số 14; đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 173062, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH 00310 cấp ngày 18/6/2019, do UBND huyện Sông Mã cấp theo QĐ số 1596/QĐ – UBND ngày 12/6/2019 mang tên bà Dương Thị E, ngày 23/7/2019 tặng cho bà Dương Hồng P, nếu bà E không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ABBANK mà buộc pH1 phát mại, bán đấu giá thu hồi nợ thì trách nhiệm bồi hoàn giá trị của thửa đất này của bà E đối với bà Dương Hồng P sẽ được đề cập giải quyết ở vụ án khác khi bà Dương Hồng P có yêu cầu khởi kiện đối với bà Dương Thị E.

3. Buộc bà Dương Thị E pH1 chi phí xem xét thẩm định và chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và đã được xem xét thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sông Mã và đương sự có mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thẩm quyền, tố tụng: Vụ án theo đơn khởi kiện của ABBANK đối với bà Dương Thị E cư trú tại huyện Sông Mã yêu cầu pH1 thP toán số tiền vay nợ theo các Hợp đồng tín dụng số 3314A/19/TD/XII.4 ngày 25/10/2019, số 3314B/19/TD/XII.4 ngày 25/10/2019, số 361/21/TD/XII.4 ngày 31/3/2021 tại ABBANK Phòng giao dịch S; Xét đây là quan hệ trP chấp hợp đồng tín dụng và thu hồi tài sản đảm bảo và được Tòa án nhân dân huyện Sông Mã thụ lý và giải quyết là theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Quá trình giải quyết vụ án bà Dương Thị E và bà Dương Hồng P đã được Tòa án tiến hành triệu tập hợp lệ nhưng trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án đều không hợp tác có mặt theo yêu cầu của Tòa để giải quyết vụ án, không thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình; Tòa án vẫn tiến hành giải quyết, xét xử vắng mặt đối với bà Dương Thị E và bà Dương Hồng P là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 207, khoản 2 Điều 208, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Về hợp đồng tín dụng:

Nguyên đơn và bị đơn đã ký các Hợp đồng tín dụng số 3314A/19/TD/XII.4 ngày 25/10/2019, số 3314B/19/TD/XII.4 ngày 25/10/2019, số 361/21/TD/XII.4 ngày 31/3/2021 tại ABBANK tại Phòng giao dịch S. Nguyên đơn đã thực hiện giải ngân cho bị đơn theo đúng các nội dung trong hợp đồng, mục đích để cho bị đơn vay xây nhà, mua sắm thiết bị và để kinh doP. Các khoản vay đối với hợp đồng số 3314A/19/TD/XII.4 ngày 25/10/2019 và số 3314B/19/TD/XII.4 ngày 25/10/2019 bị chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 26/01/2022 và khoản vay đối với hợp đồng số 361/21/TD/XII.4 ngày 31/3/2021 bị chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 30/3/2022 vì bị đơn không trả được nợ đến hạn và lãi phát sinh với khoản vay.

Theo các tài liệu do nguyên đơn cung cấp cho thấy việc vay nợ và thế chấp đã được lập thành văn bản và có đầy đủ chữ ký của các bên tham gia; hợp đồng thế chấp tài sản đã được chứng thực tại UBND thị trấn Sông Mã, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La và được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Sông Mã vào các ngày 02/10/2019 và ngày 25/10/2019. Như vậy, có đủ căn cứ xác định khi ký kết các Hợp đồng tín dụng này các bên đều tự nguyện và có đầy đủ tư cách pháp nhân, năng lực hành vi dân sự theo quy định của Bộ luật Dân sự, nội dung của hợp đồng không trái

đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của Luật nên các bên pH1 có nghĩa vụ thực hiện.

Tính đến hết ngày 31/10/2022 thì bà Dương Thị E còn nợ ABBANK số tiền là 2.169.520.362đ; gồm, nợ gốc: 1.970.990.000đ, nợ lãi: 198.530.362đ theo các hợp đồng tín dụng số 3314A/19/TD/XII.4 ngày 25/10/2019, số 3314B/19/TD/XII.4 ngày 25/10/2019, số 361/21/TD/XII.4 ngày 31/3/2021.

Số tiền lãi do nguyên đơn đề nghị là phù hợp với cách tính lãi được hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2019/NQ – HĐTP ngày 10/11/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Xét, việc tính lãi quá hạn và trong hạn của nguyên đơn không vi phạm quy định của pháp luật về tính lãi nên HĐXX không có căn cứ để tính lại lãi mà chấp nhận số tiền lãi như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vì vậy, buộc bị đơn bà Dương Thị E pH1 có nghĩa vụ trả nguyên đơn tổng số tiền cả gốc và lãi tính đến hết ngày 31/10/2022 là 2.169.520.362đ và pH1 tiếp tục trả lãi từ ngày 01/11/2022 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng số 3314A/19/TD/XII.4 ngày 25/10/2019, số 3314B/19/TD/XII.4 ngày 25/10/2019, số 361/21/TD/XII.4 ngày 31/3/2021, Giấy đề nghị giải ngân kiêm nhận nợ ngày 24/11/2021 trên mức dư nợ gốc thực tế.

[3.2] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ của nguyên đơn:

Để đảm bảo cho khoản vay tín dụng của bị đơn, các bên đã ký hợp đồng thế chấp bất động sản là Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất tại thửa số 6, 47, tờ bản đồ số 14; đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 173062 và Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất tại thửa số 47a, 47b, tờ bản đồ số 14; đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 173402. Việc thế chấp này đã được lập thành văn bản là Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Sông Mã thực hiện đăng ký thế chấp vào ngày 25/10/2019 và ngày 02/10/2019 chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất nêu trên đã được đăng ký theo quy định của pháp luật.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Sông Mã ngày 20/02/2023 thể hiện diện tích đất và tài sản trên đất là tài sản đảm bảo cho khoản nợ của bà Dương Thị E cụ thể như sau:

1) 01 Diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có số CN 173062 do UBND huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp ngày 18/6/2019 cho bà Dương Thị E, thực hiện tặng cho bà Dương Hồng P, được xác nhận ngày

23/7/2019. Thửa đất 6, 47 tờ bản đồ số 14, diện tích 443,2m²; Địa chỉ tại: Tổ dân phố 5 (trước là tổ 12), thị trấn Sông Mã, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La.

Qua xem xét hiện trạng thực tế sử dụng như sau: Tổng diện tích là 443,2m²; trong đó: đất ở đô thị là 138,5m², đất trồng cây lâu năm là 304,7m². Có đặc điểm về tứ cận tiếp giáp như trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/02/2023 và sơ đồ mô tả kèm theo. Trên đất không có tài sản gì.

2) 01 Diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có số CN 173402 do UBND huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp ngày 25/9/2019 cho bà Dương Thị E. Thửa đất số 47a, 47b, tờ bản đồ số 14, diện tích 511,1m². Địa chỉ tại: Tổ dân phố 5 (trước là tổ 12), thị trấn Sông Mã, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La.

Qua xem xét hiện trạng thực tế sử dụng như sau: Tổng diện tích là 468,0m²; trong đó: đất ở đô thị là 180,0m², đất trồng cây lâu năm là 288,0m². Có đặc điểm về tứ cận tiếp giáp như trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/02/2023 và sơ đồ mô tả kèm theo. Trên đất không có tài sản gì.

→ Xét thấy, đối với các diện tích đất đã được sử dụng để thế chấp cho khoản vay qua việc xem xét thẩm định tại chỗ được Tòa án thực hiện ngày 20/02/2023 xác định trên đất không có tài sản gì; đối với diện tích đất có trên thực tế: (1) diện tích đất và chiều dài các cạnh đối với phần đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có số CN 173402 do UBND huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp ngày 25/9/2019 cho bà Dương Thị E thực tế diện tích có giảm so với diện tích được cấp thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 173402, (2) diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có số CN 173062 do UBND huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp ngày 18/6/2019 cho bà Dương Thị E, thực hiện tặng cho bà Dương Hồng P, được xác nhận ngày 23/7/2019 tuy tổng diện tích không thay đổi nhưng có phần chiều dài các cạnh có sự thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Như vậy, đây là diện tích và hình thể thực tế của 02 diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được sử dụng là tài sản thế chấp, do vậy trong trường hợp nếu pH1 kê biên, phát mại bán đấu giá 02 diện tích đất này để thu hồi nợ hoặc không thì các đương sự có quyền đối với 02 diện tích đất này đều pH1 thực hiện việc điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký biến động đất đai với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Xét thấy: các chủ thể ký kết hợp đồng thế chấp có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tư cách pháp nhân, trên cơ sở tự nguyện, các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo đức xã hội, tài sản thế chấp được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hợp đồng thế chấp phù hợp pháp luật về cả hình thức và nội dung. Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu

hồi nợ của ABBANK là có cơ sở và đảm bảo theo đúng quy định của Bộ luật Dân sự và Nghị định số 63/2006/NĐ – CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 về Giao dịch đảm bảo và Nghị định số 11/2012/NĐ – CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của nghị định số 63/2006/NĐ – CP ngày 29 tháng 12 năm 2006.

Do vậy, chấp nhận yêu cầu của ABBANK về việc đề nghị xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[4] Về trách nhiệm bồi hoàn của bị đơn đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Để đảm bảo cho khoản vay với ABBANK thì bà Dương Thị E có sử dụng 01 quyền sử dụng đất của bà Dương Hồng P là tài sản thế chấp, trong trường hợp bà E không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ với ABBANK và quyền sử dụng đất này bị phát mại bán đấu giá thu hồi nợ cho ABBANK thì bà E pH1 có trách nhiệm bồi hoàn cho bà Dương Hồng P giá trị của phần quyền sử dụng đất này; tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bà Dương Hồng P không có mặt tại Tòa án để thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình, không thể hiện ý kiến đối với quyền của mình. Do vậy, trách nhiệm bồi hoàn giá trị của phần quyền sử dụng đất của bà E đối với bà P Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này, mà sẽ tách ra để giải quyết tại vụ án khác khi bà Dương Hồng P có yêu cầu khởi kiện.

[5] Về án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bà Dương Thị E pH1 chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 11.000.000đ đã được ABBANK tạm ứng để thP toán xong và có yêu cầu bị đơn pH1 chịu chi phí này nên bị đơn pH1 có trách nhiệm hoàn trả cho ABBANK số tiền này.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 207; khoản 2 Điều 208; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Các Điều 156, 157, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 292, 293, 298, 317, 318, khoản 7 Điều 323, Điều 351, Điều 500; các Điều 357, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 90, 91, 95, 98 của Luật các tổ chức tín dụng.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Về yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần A đối với bà Dương Thị E.

1.1 Buộc bà Dương Thị E phải thP toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần A tổng số tiền nợ tính đến hết ngày 31/10/2022 là 2.169.520.362đ; gồm, nợ gốc: 1.970.990.000đ (*một tỷ chín trăm bảy mươi triệu chín trăm chín mươi nghìn đồng*), nợ lãi: 198.530.362đ (*Một trăm chín mươi tám triệu năm trăm ba mươi nghìn ba trăm E mươi hai đồng*).

Buộc bà Dương Thị E còn pH1 tiếp tục chịu khoản tiền lãi và tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thP toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thP toán xong khoản tiền nợ gốc. Mức lãi suất áp dụng được căn cứ vào thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay pH1 tiếp tục thP toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.2 Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà bà Dương Thị E không thP toán được khoản nợ nêu trên và số tiền nợ phát sinh đến thời điểm thP toán thì Ngân hàng thương mại cổ phần A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên phát mại, bán đấu giá tài sản thế chấp sau đây để thu hồi nợ:

* 01 Diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có số CN 173062 do UBND huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp ngày 18/6/2019 cho bà Dương Thị E, thực hiện tặng cho bà Dương Hồng P, được xác nhận ngày 23/7/2019. Thửa đất 6, 47 tờ bản đồ số 14, diện tích 443,2m²; Địa chỉ tại: Tổ dân phố 5 (trước là tổ 12), thị trấn Sông Mã, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La.

Tổng diện tích là 443,2m²; trong đó: đất ở đô thị là 138,5m², đất trồng cây lâu năm là 304,7m². Có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông Vinh. Được xác định từ điểm A4 đến các điểm A5, A6, A7, A8, A9, A10; tổng chiều dài cạnh là 21,36 mét.

- Phía Nam giáp đường lô xóm. Được xác định từ điểm A11 đến các điểm A12, A13. Chiều dài cạnh là 10,84 mét.

- Phía Đông giáp đất bà Thu. Được xác định từ điểm A10 đến điểm A11. Chiều dài cạnh là 39,23 mét.

- Phía Tây giáp đất bà Chính và bà Thúy. Được xác định từ điểm A13 đến các điểm A14, A2, A3, A4. Chiều dài cạnh lần lượt là: 20 mét, 5,77 mét, 6,27 mét, 2,51 mét.

Trên đất không có tài sản gì.

(Có sơ đồ kèm theo)

* 01 Diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có số số CN 173402 do UBND huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La cấp ngày 25/9/2019 cho bà Dương Thị E. Thửa đất số 47a, 47b, tờ bản đồ số 14. Địa chỉ tại: Tổ dân phố 5 (trước là tổ 12), thị trấn Sông Mã, huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La.

Tổng diện tích là 468,0m²; trong đó: đất ở đô thị là 180,0m², đất trồng cây lâu năm là 288,0m². Có các tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông Việt. Được xác định từ điểm A6 đến A7, chiều dài cạnh là 8,45 mét.

- Phía Nam giáp đường lô xóm và giáp đất bà Nhung. Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A3, A9, A8. Chiều dài cạnh lần lượt là: 13,93 mét, 9,66 mét, 6,42 mét.

- Phía Đông giáp đất bà Nhung. Được xác định từ điểm A7 đến A8. Chiều dài cạnh là 24,29 mét.

- Phía Tây giáp đất ông Công. Được xác định từ điểm A1 đến các điểm A2, A5, A6. Chiều dài cạnh lần lượt là 6 mét, 16,37 mét, 16,22 mét.

Trên đất không có tài sản gì.

(Có sơ đồ kèm theo)

1.3 Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp nêu trên mà vẫn không đủ để thP toán cho khoản nợ và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo quy định của pháp luật của bà Dương Thị E với Ngân hàng thương mại cổ phần A thì bà Dương Thị E tiếp tục có nghĩa vụ pH1 thP toán hết số tiền còn lại; nếu còn thừa thì Ngân hàng thương mại cổ phần A có trách nhiệm trả lại bà Dương Thị E số tiền thừa.

Trường hợp bà Dương Thị E thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ gồm nợ gốc, lãi phát sinh và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo quy định của pháp luật tại thời điểm thP toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần A mà không pH1 xử lý tài sản đảm bảo được nêu trên thì các bên liên quan trong hợp đồng thế chấp pH1 làm thủ tục xóa thế chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị E và bà Dương Hồng P.

2. Về án phí và chi phí thẩm định:

Bà Dương Thị E phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 75.390.407đ (*Bảy mươi lăm triệu ba trăm chín mươi nghìn bốn trăm linh bảy đồng*).

Bà Dương Thị E pH1 hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần A tiền chi phí thẩm định là 11.000.000đ (*Mười một triệu đồng*).

Ngân hàng thương mại cổ phần A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 37.000.000đ (*Ba mươi bảy triệu đồng*) theo biên lai thu số AA/2021/0002423 ngày 18/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Sông Mã, tỉnh Sơn La.

3. Về quyền kháng cáo: Ngân hàng thương mại cổ phần A được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 29/5/2023). Bà Dương Thị E và bà Dương Hồng P quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận tổng đạt bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết đúng quy định.

Trường hợp Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người pH1 thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Quàng Văn Tiệp

Hà Văn Cương

Hoàng Thị Nhung

Nơi nhận:

- Toà án tỉnh;
- VKSND huyện Sông Mã;
- THADS huyện Sông Mã;
- Các đương sự;
- UBND thị trấn Sông Mã;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Hoàng Thị Nhung