

Bản án số: 33/2018/DS-ST
Ngày 23-5-2018
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 VŨNG TÀU
TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thanh Mai

Các hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Đắc Liệt

Ông Võ Văn Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Lương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 255/2017/TLST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2017, về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2018/QĐST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 21/QĐST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long

Địa chỉ trụ sở chính: Số 40-42-44 đường Phạm Hồng Thái, phường Vĩnh Thanh Vân, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đỗ Viết Thuận, sinh năm 1985 trú tại 26A-20-30 đường Cách Mạng Tháng 8, khu phố Hương Tân, phường Long Hương, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền số 100/UQ-NHKL-BRVT ngày 05-7-2017) có mặt

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Nam Chính, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số 392/6A đường Nguyễn Hữu Cánh, phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Nghĩa, sinh năm 1947

Địa chỉ: Số 392/8F đường Nguyễn Hữu Cánh, phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Hồng Nam, sinh năm 1979 và bà Ngô Thị Sinh, sinh năm 1985

Địa chỉ: Số 392/8F đường Nguyễn Hữu Cảnh, phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 26 tháng 6 năm 2017 và các lời khai tại Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long (viết tắt là Ngân hàng Kiên Long) trình bày:

Ngày 31-7-2015, Ngân hàng TMCP Kiên Long – Chi nhánh Vũng Tàu (nay là chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu) và bà Nguyễn Thị Nam Chính đã ký kết hợp đồng tín dụng số 035/15/HĐTD/2400-259863 với nội dung: Bà Nguyễn Thị Nam Chính vay Ngân hàng Kiên Long – Chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu số tiền 390.000.000 đồng (Ba trăm chín mươi triệu đồng); Thời hạn vay: 60 tháng; Mục đích vay: Sửa chữa nhà để ở; Lãi suất trong hạn: 12,06%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm phát sinh nợ quá hạn.

Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng TMCP Kiên Long – chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Nghĩa đã giao kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 035/15/HĐTC-BDS/2400-259863 ngày 31 tháng 7 năm 2015 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 036/15/HĐTC-BDS/2400-259863 ngày 31 tháng 7 năm 2015. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng 99m² đất tại thửa số 26536.93.88, tờ bản đồ số 93, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AN 410490 do Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp ngày 03 tháng 11 năm 2008 cho bà Nguyễn Thị Nghĩa và quyền sử dụng 110m² đất tại thửa số 26536.93.91, tờ bản đồ số 93, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AN 410486 do Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp ngày 05 tháng 11 năm 2008 cho bà Nguyễn Thị Nghĩa.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Bà Nguyễn Thị Nam Chính không thực hiện trả nợ theo cam kết, Ngân hàng Kiên Long đã tiến hành làm việc, gửi thông báo, công văn yêu cầu bà Chính và người thế chấp tài sản thực hiện cam kết hoặc giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng Kiên Long xử lý theo đúng quy định nhưng bà Chính và bên thế chấp không thực hiện nghĩa vụ của mình theo yêu cầu của ngân hàng, có biểu hiện kéo dài thời gian và không bàn giao tài sản.

Cho đến nay, bà Chính mới trả cho Ngân hàng Kiên Long được một phần nợ gốc và lãi. Vì vậy Ngân hàng Kiên Long khởi kiện yêu cầu cá nhân bà Nguyễn Thị Nam Chính phải trả tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 23-5-2018 là: 477.097.765đ (bốn trăm bảy mươi bảy triệu, không trăm chín mươi bảy ngàn, bảy trăm sáu mươi lăm đồng); Trong đó: Nợ gốc là 359.902.469đ (ba trăm năm mươi chín triệu, chín trăm lẻ hai ngàn, bốn trăm sáu mươi chín đồng), tiền lãi trong hạn là 77.398.416đ (bảy mươi bảy triệu, ba trăm chín mươi tám ngàn, bốn trăm mười sáu đồng), tiền lãi quá hạn là 39.796.879đ (ba mươi chín triệu, bảy trăm chín mươi sáu ngàn, tám trăm bảy mươi chín đồng).

Ngoài ra Ngân hàng Kiên Long yêu cầu bà Chính trả tiền lãi phát sinh tiếp tục được tính kể từ ngày 24-5-2018 cho đến khi bà Chính trả xong nợ theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 035/15/HĐTD/2400-259863 ngày 31-7-2015.

Trong quá trình làm việc tại Tòa, phía Ngân hàng Kiên Long yêu cầu bà Chính phải trả khoản tiền phạt trễ hạn 22.502.828 đồng nhưng tại phiên tòa hôm nay phía Ngân hàng Kiên Long xin rút yêu cầu này.

Trong trường hợp bà Chính không thanh toán được toàn bộ số nợ trên thì Ngân hàng Kiên Long có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại những tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ.

Yêu cầu bà Chính chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 3.000.000đ (ba triệu đồng). Ngoài ra nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

Quá trình tham gia tố tụng giải quyết vụ án tại Tòa án, bị đơn bà Nguyễn Thị Nam Chính đều trình bày: Bà Chính xác nhận thời gian ký hợp đồng tín dụng; tài sản bảo đảm cho khoản vay theo hợp đồng thế chấp tài sản số 035/15/HĐTC-BĐS/2400-259863 ngày 31 tháng 7 năm 2015 và hợp đồng thế chấp tài sản số 036/15/HĐTC-BĐS/2400-259863 ngày 31 tháng 7 năm 2015; thời gian ký khế ước nhận nợ; thời gian trả gốc và lãi như người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Kiên Long trình bày là đúng. Tính đến ngày 23-5-2018, tổng số tiền nợ gốc và lãi bà Chính còn nợ Ngân hàng Kiên Long là: 477.097.765đ (bốn trăm bảy mươi bảy triệu, không trăm chín mươi bảy ngàn, bảy trăm sáu mươi lăm đồng); Trong đó: Nợ gốc là 359.902.469đ (ba trăm năm mươi chín triệu, chín trăm lẻ hai ngàn, bốn trăm sáu mươi chín đồng), tiền lãi trong hạn là 77.398.416đ (bảy mươi bảy triệu, ba trăm chín mươi tám ngàn, bốn trăm mười sáu đồng), tiền lãi quá hạn là 39.796.879đ (ba mươi chín triệu, bảy trăm chín mươi sáu ngàn, tám trăm bảy mươi chín đồng).

Tài sản bảo đảm cho khoản vay từ khi đăng ký giao dịch bảo đảm đến nay không có biến động thay đổi gì. Bà Chính xác nhận: Thửa đất số 26536.93.91, tờ bản đồ số 93, diện tích 110m² tọa lạc tại địa chỉ 392/6A đường Nguyễn Hữu Cánh, phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu hiện nay bà Nguyễn Thị Nghĩa cho bà ở nhờ còn tại thửa số 26536.93.88, tờ bản đồ số 93, diện tích 99m² tọa lạc tại địa chỉ 392/8F đường Nguyễn Hữu Cánh, phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thì bà Nghĩa cho vợ chồng em trai bà là ông Nguyễn Hồng Nam và bà Ngô Thị Sinh ở nhờ.

Quá trình vay vốn đến nay, do điều kiện kinh tế của bà khó khăn không có khả năng trả nợ, nhiều lần khát nợ đề nghị Ngân hàng giãn nợ cho trả dần. Bà không cung cấp được chứng cứ gì mới liên quan đến việc giải quyết vụ án.

Quá trình làm việc tại Tòa án bà Nguyễn Thị Nghĩa trình bày: Bà Nguyễn Thị Nam Chính vay Ngân hàng Kiên Long – Chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu số tiền 390.000.000 đồng (Ba trăm chín mươi triệu đồng). Để đảm bảo cho khoản vay của bà Chính, giữa bà và Ngân hàng TMCP Kiên Long – chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 035/15/HĐTC-BĐS/2400-259863 ngày 31 tháng 7 năm 2015 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 036/15/HĐTC-BĐS/2400-259863 ngày 31 tháng 7 năm 2015. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng 99m² đất tại thửa số 26536.93.88, tờ bản đồ số 93, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AN 410490 do Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp ngày 03 tháng 11 năm 2008 cho bà Nguyễn Thị Nghĩa và quyền sử dụng 110m² đất tại thửa số 26536.93.91, tờ bản đồ số 93, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AN 410486 do Ủy ban nhân

dân thành phố Vũng Tàu cấp ngày 05 tháng 11 năm 2008 cho bà Nguyễn Thị Nghĩa. Nay Ngân hàng Kiên Long khởi kiện bà Chính, quan điểm của bà đề nghị bà Chính trả nợ Ngân hàng để bà lấy lại tài sản bảo đảm. Trường hợp bà Chính không trả được nợ cho Ngân hàng Kiên Long thì bà Nghĩa đồng ý phát mại tài sản thế chấp trên để Ngân hàng Kiên Long thu hồi nợ. Bà Nghĩa xác định tài sản thế chấp trên hiện nay không thay đổi so với thời điểm thế chấp. Tại thửa đất số 26536.93.91, tờ bản đồ số 93, diện tích 110m² tọa lạc tại địa chỉ 392/6A đường Nguyễn Hữu Cảnh, phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu hiện nay bà Nguyễn Thị Nghĩa cho bà Chính ở nhờ còn tại thửa số 26536.93.88, tờ bản đồ số 93, diện tích 99m² tọa lạc tại địa chỉ 392/8F đường Nguyễn Hữu Cảnh, phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bà Nghĩa cho vợ chồng con trai bà là ông Nguyễn Hồng Nam và bà Ngô Thị Sinh ở nhờ. Ngoài ra bà Nghĩa không có yêu cầu nào khác.

Ông Nguyễn Hồng Nam và bà Ngô Thị Sinh đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập, các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa án làm việc, không có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Đến thời điểm mở phiên tòa, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới về vụ án.

Tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng Kiên Long giữ nguyên quan điểm trình bày và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ngân hàng Kiên Long cũng xác nhận chưa bán khoản vay nợ trên cho bất kỳ cơ quan, tổ chức nào.

Bà Chính đồng ý trả chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của Ngân hàng Kiên Long. Đối với khoản vay và việc trả nợ cho Ngân hàng Kiên Long, bà Chính không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu phát biểu quan điểm về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử và thư ký tòa án đã thực hiện đúng quy định của bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, đối chiếu quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long đối với bà Nguyễn Thị Nam Chính.

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

[1] Về tố tụng:

Đây là vụ án tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” giữa nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long và bị đơn bà Nguyễn Thị Nam Chính, bị đơn có địa chỉ tại thành phố Vũng Tàu nên căn cứ vào Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Nghĩa có đơn xin giải quyết vắng mặt. Ông Nguyễn Hồng Nam và bà Ngô Thị Sinh đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt, không lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bà Nguyễn Thị Nghĩa, ông Nguyễn Hồng Nam và bà Ngô Thị Sinh là phù hợp pháp luật.

[2]. Về tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản:

Hình thức và nội dung của hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên đều phù hợp với các quy định tại các Điều 122, Điều 124, Điều 343 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và phù hợp với các quy định của Luật các tổ chức tín dụng. Tài sản thế chấp cũng đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, các Hợp đồng nêu trên đều có hiệu lực pháp luật.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn thì thấy:

Tại thời điểm Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long khởi kiện, bà Nguyễn Thị Nam Chính đã vi phạm về nghĩa vụ thanh toán tiền gốc và lãi phát sinh theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Do đó, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long yêu cầu bà Nguyễn Thị Nam Chính phải trả tiền gốc và lãi phát sinh là đúng với quy định tại Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, cụ thể:

- Đối với yêu cầu bà Chính thanh toán số tiền nợ gốc là 359.902.469 đồng: Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng 035/15/HĐTD/2400-259863 ngày 31-7-2015 thì tổng số tiền gốc bà Chính đã vay của Ngân hàng là 390.000.000 đồng, đến thời điểm này bà Chính mới trả được một phần nợ gốc là 30.097.531 đồng. Do đó, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long yêu cầu bà Chính thanh toán số tiền gốc còn lại 359.902.469 đồng là hoàn toàn có căn cứ nên chấp nhận.

- Đối với yêu cầu bà Chính trả tổng số tiền lãi phát sinh tính đến hết ngày 23-5-2018 là 117.195.295 đồng (Trong đó: Tiền lãi trong hạn là 77.398.416 đồng, tiền lãi quá hạn là 39.796.879 đồng): Nội dung các Hợp đồng tín dụng các bên đã thỏa thuận về mức lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn, trong đó: Lãi trong hạn được tính tại thời điểm vay và được thả nổi, điều chỉnh 01 quý/lần theo lãi suất cho vay hiện hành của Ngân hàng, lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất trong hạn, sự thỏa thuận này là phù hợp với quy định tại Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Căn cứ vào bảng tính lãi ngày 23-5-2018 thì tổng số tiền lãi phát sinh tính đến hết ngày 23-5-2018 là 117.195.295 đồng (Trong đó: Tiền lãi trong hạn là 77.398.416 đồng, tiền lãi quá hạn là 39.796.879 đồng). Do đó, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long yêu cầu bà Chính trả số tiền lãi trên là hoàn toàn có căn cứ nên chấp nhận.

- Đối với yêu cầu bà Chính phải trả khoản lãi quá hạn phát sinh từ ngày 24-5-2018 đến khi thanh toán hết nợ gốc: Yêu cầu này của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long là phù hợp với quy định của pháp luật và hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết. Căn cứ vào Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán TAND TC thông qua ngày 17-10-2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17-10-2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối Cao, bà Chính phải có trách nhiệm thanh toán tiền lãi quá hạn phát sinh kể từ ngày 24-5-2018 cho đến khi thanh toán hết nợ gốc.

- Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ: Hợp đồng thế chấp tài sản số 035/15/HĐTC-BDS/2400-259863 ngày 31 tháng 7 năm 2015 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 036/15/HĐTC-BDS/2400-259863 ngày 31 tháng 7 năm 2015 có giá trị về mặt pháp lý. Những tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà Nguyễn Thị Nghĩa và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm cho các khoản vay của bà Chính tại Ngân hàng, nội dung các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp các bên đã thỏa thuận, trong trường hợp bà Chính không thanh toán được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi những tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định đối với tài sản thế chấp. Do đó, trường hợp bà Chính không thanh toán được toàn bộ nợ cho Ngân hàng Kiên Long thì Ngân hàng Kiên Long có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp đã được Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ để thu hồi nợ theo quy định tại Điều 351 Bộ luật dân sự năm 2005.

Xét thấy, việc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long xin rút yêu cầu về khoản tiền phạt trễ hạn 22.502.828 đồng là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên HĐXX chấp nhận.

[4] Về án phí Dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long được chấp nhận toàn bộ nên bà Chính phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán 477.097.765đ = 23.083.910 đồng).

- Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán lại cho nguyên đơn chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản bảo đảm. Hội đồng xét xử thấy rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ được chấp nhận, phía bị đơn cũng đồng ý chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định. Do vậy, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000đ (ba triệu đồng) theo quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 95, Điều 227; Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 122, Điều 124, Điều 343 và Điều 351 Bộ luật dân sự năm 2005; Án lệ số 08/2016/AL được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 12/2013/KDTM-GĐT ngày 16/5/2013 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Điều 27 của 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, tuyên xử;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long đối với bà Nguyễn Thị Nam Chính:

Buộc bà Nguyễn Thị Nam Chính phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 23-5-2018 là: 477.097.765đ (bốn trăm bảy mươi bảy triệu, không trăm chín mươi bảy ngàn, bảy trăm sáu mươi lăm đồng); Trong đó: Nợ gốc là 359.902.469đ (ba trăm năm mươi chín triệu, chín trăm lẻ hai ngàn, bốn trăm sáu mươi chín đồng), tiền lãi trong hạn là 77.398.416đ (bảy mươi bảy triệu, ba trăm chín mươi tám ngàn, bốn trăm mười sáu đồng), tiền lãi quá hạn là 39.796.879đ (ba mươi chín triệu, bảy trăm chín mươi sáu ngàn, tám trăm bảy mươi chín đồng)

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 23-5-2018), bà Nguyễn Thị Nam Chính còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng, tổ chức tín dụng cho vay thì lãi suất mà bà Nguyễn Thị Nam Chính phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long cũng sẽ được điều chỉnh phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng, tổ chức tín dụng cho vay.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Nam Chính không thanh toán được toàn bộ số nợ nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng 99m² đất tại thửa số 26536.93.88, tờ bản đồ số 93, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AN 410490 do Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp ngày 03 tháng 11 năm 2008 cho bà Nguyễn Thị Nghĩa và quyền sử dụng 110m² đất tại thửa số 26536.93.91, tờ bản đồ số 93, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AN 410486 do Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp ngày 05 tháng 11 năm 2008 cho bà Nguyễn Thị Nghĩa. Cả 02 quyền sử dụng đất trên đã được hai bên ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 035/15/HĐTC-BDS/2400-259863 ngày 31 tháng 7 năm 2015 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 036/15/HĐTC-BDS/2400-259863 ngày 31 tháng 7 năm 2015 tại Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Nam Chính phải nộp 23.083.910 đồng (hai mươi ba triệu, không trăm tám mươi ba ngàn, chín trăm mười nghìn đồng).

- Hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long số tiền tạm ứng án phí 10.754.000đ (mười triệu, bảy trăm năm mươi bốn ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009180 ngày 29/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc bà Nguyễn Thị Nam Chính trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long số tiền 3.000.000đ (ba triệu đồng).

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt thời hạn kháng cáo

là 15 ngày được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định 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, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan 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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

ĐƠN YÊU CẦU GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Kính gửi: Ủy ban nhân dân phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

Chúng tôi tên: Ông Đỗ Văn Nghĩa, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị Hằng Nga, sinh năm 1962

Địa chỉ: Số 69 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Số điện thoại: 0937332128

Nội dung vụ việc:

Chúng tôi là chủ sở hữu quyền sử dụng đất tại thửa đất số 346, tờ bản đồ số 04 với diện tích 112m² tọa lạc tại đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Thắng Tam, Tp Vũng Tàu. Thửa đất này vợ chồng tôi mua năm 1996 và có xây dựng 01 căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 40m². Năm 2011 bà Đỗ Thị Kim Chung xây dựng nhà số 67 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Thắng Tam, Tp Vũng Tàu có lấn vào phần đất nhà tôi khoảng m² nhưng do thời điểm xây dựng tôi nghĩ tình cảm anh em vẫn đoàn kết nên tôi chưa yêu cầu trả lại ngay. Tuy nhiên hiện nay bà Chung không nghĩ đến tình cảm và nghĩ đến việc trước đây tôi đã giúp đỡ như thế nào nên hiện nay tôi yêu cầu bà Chung trả lại phần diện tích đã lấn chiếm khoảng m².

Rất mong Ủy ban nhân dân phường Thắng Tam giải quyết giúp tôi!

Tôi xin chân thành cảm ơn!

Vũng Tàu, ngày tháng năm
Người làm đơn

Nguyễn Thị Nam Chính là con gái tôi có vay Ngân hàng Kiên Long – Chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu số tiền 390.000.000 đồng (Ba trăm chín mươi triệu đồng). Để đảm bảo cho khoản vay của con tôi, giữa tôi và Ngân hàng TMCP Kiên Long – chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 035/15/HĐTC-BDS/2400-259863 ngày 31 tháng 7 năm 2015 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 036/15/HĐTC-BDS/2400-259863 ngày 31 tháng 7 năm 2015 . Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng 99m2 đất tại thửa số 26536.93.88, tờ bản đồ số 93, vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số: H 01439 do Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp ngày 05 tháng 11 năm 2008 cho bà Nguyễn Thị Nghĩa và Quyền sử dụng 110m2 đất tại thửa số 26536.93.91, tờ bản đồ số 93, vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số: AN 410486 do Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp ngày 05 tháng 11 năm 2008 cho bà Nguyễn Thị Nghĩa.

Nay Ngân hàng khởi kiện bà Chính, quan điểm của tôi đề nghị bà Chính trả nợ Ngân hàng để bà lấy lại tài sản bảo đảm. Trường hợp bà Chính không trả được nợ cho Ngân hàng Kiên Long thì tôi đồng ý phát mại tài sản thế chấp trên để Ngân hàng Kiên Long thu hồi nợ.

Tôi xác định tài sản thế chấp trên hiện nay không thay đổi so với thời điểm thế chấp. Tại thửa đất số 26536.93.91, tờ bản đồ số 93, diện tích 110m2 tọa lạc tại địa chỉ 396/6A đường Nguyễn Hữu Cảnh, phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu hiện nay tôi cho bà Chính ở nhờ còn tại thửa số 26536.93.88, tờ bản đồ số 93, diện tích 99m2 tọa lạc tại địa chỉ 396/8F đường Nguyễn Hữu Cảnh, phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tôi cho vợ chồng con trai là ông Nguyễn Hồng Nam và bà Ngô Thị Sinh ở nhờ. Các con tôi không có công sức đóng góp gì trên nhà đất này. Ngoài ra tôi không có yêu cầu nào khác.

Vũng Tàu, ngày tháng năm

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Đắc Liệt

Vũ Xuân Miện

Phạm Thanh Mai