TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH LINH
TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Bản án số: 01/2023/DSST.
Ngày: 12/12/2023.
V/v "Tranh chấp đồng tín dụng"
Sacom x – Nguyễn Thị Tú A

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH LINH, TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Đình Hoan.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Sơn.

Bà Hồ Thị Thoa.

Thư ký phiên toà: Ông Tạ Thanh Tuấn - Thư ký Toà án của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Linh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Nhung - KSV

Ngày 22/11/2023 và ngày 12/12/2023, tại Phòng xét xử Toà án nhân dân huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số: 05/2023/TLST-KDTM ngày 27 tháng 7 năm 2023 về *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2023/QĐXX-KDTM ngày 26 tháng 10 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 22/2023/QĐST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương T (sau đây viết tắt là Ngân hàng Sacom x).

Địa chỉ: Số 266-268 Nam Kỳ Khởi Ngh, phường Võ Thị S, Quận x, thành phố Hồ Chí M.

Người đại diện cho Ngân hàng Sacom x: Ông Hoàng Đăng H – Giám đốc Phòng giao dịch Vĩnh L, Ngân hàng Sacom x Chi nhánh Quảng Tr; địa chỉ: Đường Lê D, thị trấn Hồ X, huyện Vĩnh L, tỉnh Quảng Tr là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền số: 3272/2022/QĐ-PL ngày 26/12/2022 của Tổng Giám đốc Ngân hàng Sacom x, có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Tú A.

Trú tại: Khu phố An Hòa a, thị trấn Cửa T, huyện Vĩnh L, tỉnh Quảng Tr, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 25/6/2023 và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà hôm nay người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Quá trình cấp tín dụng:

Ngân hàng Sacom x Chi nhánh Quảng Tr, Phòng giao dịch Vĩnh L có tài trợ cho bà Nguyễn Thị Tú A vay vốn theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số: 202226527685 ngày 09/05/2022; thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số: 202226527685/01 ngày 21/02/2022 và 202226527685/02 ngày 16/3/2022. Theo đó bà Nguyễn Thị Tú A đã nhận nợ vay với số tiền 4.600.000.000 (bốn tỉ sáu trăm triệu) đồng, cụ thể:

- Giấy nhận nợ số LD 23003300360 ngày 02/02/2023 số tiền vay 2.300.000.000 (hai tỉ ba trăm triệu) đồng.

- Giấy nhận nợ số LD 23003400138 ngày 03/02/2023 số tiền vay 2.300.000.000 000 (hai tỉ ba trăm triệu) đồng.

Lãi suất: 11,5%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn, lãi phạt 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả;

Thời hạn vay 06 tháng;

Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh (kinh doanh thuỷ sản)

Biện pháp bảo đảm tiền vay:

- Thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 01 tại thôn Hiền Dũng, xã Vĩnh Hòa, Vĩnh Linh, Quảng Trị được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 119566 ngày 22/3/2018 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 80/HĐTC ngày 09/2/2022.

- Thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 1195, tờ bản đồ số 9 tại thôn Tùng Luật, xã Vĩnh Giang, Vĩnh Linh, Quảng Trị đươc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 938316 ngày 27/01/2021 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 105/HĐTC ngày 21/02/2022 và thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 1-105/HĐTC ngày 03/10/2022.

- Thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 1194, tờ bản đồ số 9 tại thôn Tùng Luật, xã Vĩnh Giang, Vĩnh Linh, Quảng Trị đươc Sở tài Nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 938315 ngày 27/01/2021; Theo hợp đồng thế chấp tài sản số 105/HĐTC ngày 21/02/2022 và thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 1-105/HĐTC ngày 03/10/2022.

- Thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 1117, tờ bản đồ số 10 tại thôn Di Loan, xã Vĩnh Giang, Vĩnh Linh, Quảng Trị được UBND huyện Vĩnh Linh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 133817 ngày 05/11/2013. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 104/HĐTC ngày 21/02/2022.

- Thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 441, tờ bản đồ số 24 tại thôn Tân Trường, xã Hiền

Thành, Vĩnh Linh, Quảng Trị được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Trị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 402243 ngày 25/4/2022. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 165/HĐTC ngày 16/3/2022.

Ngày 03/5/2023, bà Nguyễn Thị Tú A đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng Sacom x đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn. Mặc dù phía Ngân hàng Sacom x đã thường xuyên đôn đốc, nhiều lần làm việc trực tiếp để yêu cầu bà Nguyễn Thị Tú A có trách nhiệm thanh toán ngay khoản nợ quá hạn, đồng thời Sacom x cũng tạo điều kiện về mặt thời gian để bà A trả nợ. Tuy nhiên, bà A vẫn không thanh toán khoản nợ vay quá hạn, vi phạm các điều khoản trong hợp đồng đã ký. Tính đến ngày 05/6/2023 bà Nguyễn Thị Tú A còn dư nợ tại Ngân hàng Sacom x với tổng số tiền là 4.694.668.000 (bốn tỉ sáu trăm chín mươi tư triệu sáu tẳm sáu mươi tám nghìn) đồng (Trong đó nợ gốc: 4.600.000.000đ, Lãi trong hạn: 94.202.000đ; lãi quá hạn 466.000đ).

Vì vậy, Ngân hàng Sacombank đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Tú A trả số tiền là 4.694.668.000 (bốn tỉ sáu trăm chín mươi tư triêu sáu trăm sáu mươi tám nghìn) đồng (Trong đó nợ gốc: 4.600.000.000đ, Lãi trong hạn: 94.202.000đ; lãi quá hạn 466.000đ) tạm tính đến ngày 05/6/2023.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Tú A không trả hoặc trả không đầy đủ khoản nợ còn lại thì Ngân hàng Sacom x có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng đã ký kết. Trường hợp phát mãi tài sản thế chấp mà không đủ trả nợ thì khoản nợ còn lại bà Nguyễn Thị Tú A có trách nhiệm tiếp tục thanh toán cho đến khi thanh toán xong.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn bổ sung yêu cầu bà Nguyễn Thị Tú A phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Sacom x toàn bộ số tiền tính đến hết ngày 12/12/2023 (Ngày xét xử sơ thẩm) là 5.073.597.767đ (Trong đó nợ gốc: 4.600.000.000đ, Lãi trong hạn: 178.984.302; lãi quá hạn 285.482.191đ, lãi phạt 8.736.069đ) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 13/12/2023 cho đến khi trả hết khoản nợ theo lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng đã ký kết.

* Bị đơn bà Nguyễn Thị Tú A đã được Tòa án cấp, tống đạt trực tiếp thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác theo quy định của pháp luật hợp lệ, nhưng bà A không hợp tác không đến Tòa án làm việc nên không có lời khai tại Tòa án và không tiến hành hòa giải được; Toà án đã cấp, tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên toà nhưng bà A vẫn vắng mặt tại phiên toà.

**** Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:***

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tiến hành tố tụng, giải quyết, xét xử vụ án theo đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định; Nguyên đơn, người đại diện theo uỷ của nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền

và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều Điều 70, 71, 86 BLTTDS; bị đơn chưa thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70 và 72 BLTTDS.

- Về nội dung: Căn cứ các Điều 30, 35, 39 và 147 BLTTDS năm 2015; các Điều 357, 463, 466 và 468 BLDS năm 2015; các Điều 8, 90, 91 và 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 26 và 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T. Buộc bà Nguyễn Thị Tú A phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng tính đến hết ngày 12/12/2023 là 5.073.597.767 đồng (Trong đó nợ gốc 4.600.000.000 đồng, lãi trong hạn 178.984.302 đồng; lãi quá hạn 285.482.191 đồng, lãi phạt 8.736.069 đồng). Trường hợp bà Nguyễn Thị Tú A không trả được hoặc trả không hết số tiền nợ theo các hợp đồng nêu trên, thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Linh phát mãi tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết.

+ Bà Nguyễn Thị Tú A chịu án phí sơ thẩm và lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T đề ngày 05/6/2023, tài liệu chứng cứ tại hồ sơ vụ án thì bà Nguyễn Thị Tú A có đăng ký Hộ kinh doanh, mục đích vay vốn là để bổ sung nguồn vốn kinh doanh mua bán hải sản, nên đây là "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" giữa các bên có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận. Bị đơn có địa chỉ tại khu phố An Hòa x, thị trấn Cửa T, huyện Vĩnh L, Quảng Tr. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Vĩnh L thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn- Bà Nguyễn Thị Tú A đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan. Do đó, theo quy định tại khoản 2 Điều 227 BLTTDS, Toà án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Về áp dụng pháp luật: Hợp đồng tín dụng được hai bên giao kết và thực hiện từ sau ngày 01/01/2017, nên Hội đồng xét xử áp dụng các quy định và các điều luật của Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[4] Về nội dung: Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số: 202226527685 ngày 09/02/2022; thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số: 202226527685/01 ngày 21/02/2022 và 202226527685/02 ngày 16/3/2022; Giấy nhận nợ số: LD 2303300360 ngày 02/02/2023, Giấy nhận nợ số: LD 2303400138 ngày 03/02/2023 được ký kết giữa Ngân hàng Sacom x và bà Nguyễn Thị Tú A thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định của giao dịch dân sự nói chung cũng như các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng tín dụng theo quy định của Luật Tổ chức tín dụng nói riêng, là giao dịch hợp pháp, có giá trị bắt buộc với các bên tham gia giao dịch.

Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Sacom x:

Từ ngày 03/5/2023, bà Nguyễn Thị Tú A vi phạm nghĩa vụ trả nợ tiền lãi đã được thỏa thuận và cam kết trong hợp đồng cấp tín dụng hạn mức và các Giấy nhận nợ nên Ngân hàng Sacom x đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn là đúng theo quy định tại Mục II phần đính kèm hợp đồng cấp tín dụng hạn mức và Ngân hàng Sacom x có quyền thu hồi ngay toàn bộ dư nợ còn lại của bà Nguyễn Thị Tú A theo thỏa thuận trong Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức đã ký.

Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Ngân hàng Sacom x yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Tú A trả toàn bộ dư nợ gốc và lãi phát sinh tính đến ngày xét xử sơ thẩm (12/12/2023) của Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số: 202226527685 ngày 09/02/2022; thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số: 202226527685/01 ngày 21/02/2022 và 202226527685/02 ngày 16/3/2022 là 5.073.597.767 (năm tỷ không trăm bảy mươi ba triệu năm trăm chín mươi bảy nghìn bảy trăm sáu mươi bảy) đồng (Trong đó nợ gốc: 4.600.000.000đ, Lãi trong hạn: 178.984.302; lãi quá hạn 285.482.191đ, lãi phạt 8.736.069đ).

4.1. Hội đồng xét xử xét thấy căn cứ thoả thuận vay tiền theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số: 202226527685 ngày 09/02/2022; thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số: 202226527685/01 ngày 21/02/2022 và 202226527685/02 ngày 16/3/2022; Giấy nhận nợ số: LD 2303300360 ngày 02/02/2023, Giấy nhận nợ số: LD 2303400138 ngày 03/02/2023 thể hiện số tiền gốc nguyên đơn Ngân hàng Sacom x cho bà Nguyễn Thị Tú A vay là 4.600.000.000đ. Lãi suất được quy định tại Điều 5 của Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức và mục 8 của các Giấy nhận nợ ngày 02 và 03/02/2023.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, đến ngày 03/5/2023 bà An đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên nguyên đơn đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn. Như vậy, dư nợ gốc bà A chưa trả cho Ngân hàng là 4.600.000.000đ. Do đó, phía Ngân hàng yêu cầu bà A trả số nợ gốc là 4.600.000.000đ là có cơ sở nên chấp nhận.

4.2. Đối với yêu cầu về tiền lãi: Hội đồng xét xử xét thấy khi vay tiền các bên có thoả thuận phương pháp áp dụng lãi suất có điều chỉnh, kể từ khi giải ngân, mức lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 11,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi phạt bằng 10%/năm trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Trong suốt thời hạn vay, ngân hàng xác định mức lãi suất được áp dụng cố định, không thay đổi. Kể từ ngày tiếp theo của ngày thanh toán tiền cuối cùng (ngày

03/5/2023) đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 12/12/2023), bà A còn dư nợ lãi trong hạn: 178.984.302, lãi quá hạn: 285.482.191đ, lãi phạt: 8.736.069đ trên số tiền dư nợ gốc 4.600.000.000đ. Căn cứ vào Điều 5 của Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức, các bên có thoả thuận Ngân hàng được quyền chuyển nợ quá hạn đối với số dư nợ gốc của bên vay trong trường hợp đến kỳ hạn trả nợ đã thoả thuận nếu bên vay không trả nợ; lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn tối đa là 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Do đó, phía Ngân hàng yêu cầu áp dụng mức lãi suất hai bên thoả thuận làm căn cứ tính lãi là có cơ sở nên chấp nhận.

4.3 Về tài sản bảo đảm: Khi ký Hợp đồng tín dụng, để đảm bảo khoản nợ vay theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 202226527685 ngày 09/02/2022; thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số: 202226527685/01 ngày 21/02/2022 và 202226527685/02 ngày 16/3/2022; Giấy nhận nợ số: LD 2303300360 ngày 02/02/2023, Giấy nhận nợ số: LD 2303400138 ngày 03/02/2023 giữa Ngân hàng và bà Nguyễn Thị Tú A, bà A đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với Ngân hàng cụ thể như sau:

Thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất 530m^2 thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 1 tại thôn Hiền Dũng, xã Vĩnh Hoà, huyện Vĩnh Linh, Quảng Trị do ông Tạ Phi Hùng và bà Ngô Thị Nghĩa đứng tên đăng ký Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 119566 được Sở Tài ngyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp ngày 22/3/2018, ngày 27/01/2022, ông Hùng, bà Nghĩa đã chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Tú A (được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị, Chi nhánh Vĩnh Linh Chỉnh lý tại mục IV của Giấy CNQSD đất) theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 80/HĐTC do bà Nguyễn Thị Tú A và Ngân hàng Sacom x ký ngày 09/02/2023;

Thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất 300m^2 thuộc thửa đất số 1194, tờ bản đồ số 9 tại thôn Tùng Luật, xã Vĩnh Giang, huyện Vĩnh Linh, Quảng Trị do ông Trần Khắc Cường và bà Nguyễn Thị Tố Linh đứng tên đăng ký Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 938315 được Sở Tài ngyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp ngày 27/01/2021, ngày 15/3/2021, ông Cường, bà Linh đã chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Tú A (được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị, Chi nhánh Vĩnh Linh Chỉnh lý tại mục IV của Giấy CNQSD đất); thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất 291m^2 thuộc thửa đất số 1195, tờ bản đồ số 9 tại thôn Tùng Luật, xã Vĩnh Giang, huyện Vĩnh Linh, Quảng Trị do ông Trần Khắc Cường và bà Nguyễn Thị Tố Linh đứng tên đăng ký Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 938316 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp ngày 27/01/2021, ngày 15/3/2021, ông Cường, bà Linh đã chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Tú A (được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị, Chi nhánh Vĩnh Linh Chỉnh lý tại mục IV của Giấy CNQSD đất); đều theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 105/HĐTC do bà Nguyễn Thị Tú A và Ngân hàng Sacom x ký ngày 21/02/2023;

Thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất 914m^2 thuộc thửa đất số 1117, tờ bản đồ số 10 tại thôn Di Loan, xã Vĩnh Giang, huyện Vĩnh Linh, Quảng Trị do ông Lê Hữu Bá và bà

Lê Thị Chiến đứng tên đăng ký Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP133817 được UBND huyện Vĩnh Linh cấp ngày 05/11/2013, ngày 05/6/2020, ông Bá, bà Chiến đã chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Tú A (được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị, Chi nhánh Vĩnh Linh Chỉnh lý tại mục IV của Giấy CNQSD đất) theo Hợp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 104/HĐTC do bà Nguyễn Thị Tú A và Ngân hàng Sacom x ngày 21/02/2022;

Thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất 2493,9m^2 thuộc thửa đất số 441, tờ bản đồ số 240 tại thôn Tân Trường, xã Hiền Thành, huyện Vĩnh Linh, Quảng Trị do ông Phạm Hồng Việt và bà Lê Thị Phương Mai đứng tên đăng ký Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Đ402243 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp ngày 25/01/2022, ngày 08/3/2022, ông Việt, bà Mai đã chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Tú A (được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị, Chi nhánh Vĩnh Linh Chỉnh lý tại mục IV của Giấy CNQSD đất) theo Hợp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 165/HĐTC do bà Nguyễn Thị Tú A và Ngân hàng Sacom ký ngày 16/3/2022.

Xét thấy, các Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên được công chứng, chứng thực, được đăng ký thế chấp phù hợp quy định tại Điều 9 và 12 Nghị định số: 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; các Điều 298, 317, 318, 319, 327 của BLDS 2015 quy định về thế chấp tài sản và hình thức thế chấp tài sản.

Tại Điều 5 của Hợp đồng thế chấp thể hiện nội dung nghĩa vụ được bảo đảm của bên thế chấp đem tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình tự nguyện thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ tại các Hợp đồng tín dụng được ký giữa Ngân hàng và bên vay (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác có liên quan – nếu có).

Hiện nay, bên vay vi phạm nghĩa vụ thanh toán, bên Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại các Hợp đồng thế chấp nói trên để thu hồi nợ là phù hợp thoả thuận của các bên theo Hợp đồng, phù hợp Điều 58, 59 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Điều 293, 299 và 325 của BLDS quy định về xử lý tài sản thế chấp nên có căn cứ pháp lý để chấp nhận.

Từ những phân tích trên, HĐXX xét thấy cần buộc bà Nguyễn Thị Tú A phải trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T số tiền nợ gốc là 4.600.000.000đ và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (12/12/2023) là 47.359.776đ, trong đó: Lãi trong hạn: 178.984.302; lãi quá hạn 285.482.191đ, lãi phạt 8.736.069đ.

Ngoài ra, bà Nguyễn Thị Tú A phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 13/12/2023 trở đi theo mức lãi suất mà các bên đã thoả thuận trong Hợp đồng cho đến khi thanh toán hết nợ gốc và lãi.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Tú A không thanh toán đầy đủ dư nợ gốc và lãi phát sinh thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo các Hợp đồng thế chấp tài sản đã ký giữa các bên để thu hồi nợ.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với toàn bộ tài sản thế chấp là các quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo các Hợp đồng thế chấp tài sản nói trên, theo Thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng số:01/2023/TB-TA ngày 11/10/2023. Ngân hàng đã nộp và chi phí hết 6.800.000đ. HĐXX thấy rằng do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận nên bị đơn bà A phải chịu chi phí xem xem xét thẩm định tại chỗ là có căn cứ. Do vậy, cần buộc bà Nguyễn Thị Tú A phải hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T số tiền 6.800.000đ là đúng quy định của pháp luật.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Tú A phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 266 và Điều 273 BLTTDS năm 2015;

Căn cứ các Điều 280, 293, 298, 299, 317, 318, 319, 327, 463, 466 và 470 BLDS năm 2015;

Căn cứ khoản 16 Điều 4, Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng;

Căn cứ các Điều 9 và 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất phạt vi phạm;

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Tú A trả nợ vay theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số: 202226527685 ngày 09/02/2022; thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số: 202226527685/01 ngày 21/02/2022 và 202226527685/02 ngày 16/3/2022; Giấy nhận nợ số: LD 2303300360 ngày 02/02/2023, Giấy nhận nợ số: LD 2303400138 ngày 03/02/2023.

- Buộc bà Nguyễn Thị Tú A phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T số tiền tính đến ngày 12/12/2023 là 5.073.597.767 (năm tỷ không trăm bảy mươi ba triệu năm trăm chín mươi bảy nghìn bảy trăm sáu mươi bảy) đồng (Trong đó nợ gốc: 4.600.000.000đ, Lãi trong hạn: 178.984.302; lãi quá hạn 285.482.191đ, lãi phạt 8.736.069đ) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (13/12/2023) cho đến khi trả hết khoản nợ gốc và lãi theo mức lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Trường hợp Bà Nguyễn Thị Tú A không trả hoặc trả không đầy đủ khoản nợ còn lại thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là:

Quyền sử dụng đất 530m^2 thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 1 tại thôn Hiền Dũng, xã Vĩnh Hoà, huyện Vĩnh Linh, Quảng Trị do ông Tạ Phi Hùng và bà Ngô Thị Nghĩa đứng tên đăng ký Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 119566 được Sở Tài ngyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp ngày 22/3/2018, ngày 27/01/2022, ông Hùng, bà Nghĩa đã chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Tú A (được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị, Chi nhánh Vĩnh Linh Chỉnh lý tại mục IV của Giấy CNQSD đất) theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 80/HĐTC do bà Nguyễn Thị Tú A và Ngân hàng Sacom x ký ngày 09/02/2023;

Quyền sử dụng đất 300m^2 thuộc thửa đất số 1194, tờ bản đồ số 9 tại thôn Tùng Luật, xã Vĩnh Giang, huyện Vĩnh Linh, Quảng Trị do ông Trần Khắc Cường và bà Nguyễn Thị Tố Linh đứng tên đăng ký Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 938315 được Sở Tài ngyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp ngày 27/01/2021, ngày 15/3/2021, ông Cường, bà Linh đã chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Tú A (được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị, Chi nhánh Vĩnh Linh Chỉnh lý tại mục IV của Giấy CNQSD đất); quyền sử dụng đất 291m^2 thuộc thửa đất số 1195, tờ bản đồ số 9 tại thôn Tùng Luật, xã Vĩnh Giang, huyện Vĩnh Linh, Quảng Trị do ông Trần Khắc Cường và bà Nguyễn Thị Tố Linh đứng tên đăng ký Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 938316 được Sở Tài ngyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp ngày 27/01/2021, ngày 15/3/2021, ông Cường, bà Linh đã chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Tú A (được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị, Chi nhánh Vĩnh Linh Chỉnh lý tại mục IV của Giấy CNQSD đất); đều theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 105/HĐTC do bà Nguyễn Thị Tú A và Ngân hàng Sacom x ký ngày 21/02/2023;

Quyền sử dụng đất 914m^2 thuộc thửa đất số 1117, tờ bản đồ số 10 tại thôn Di Loan, xã Vĩnh Giang, huyện Vĩnh Linh, Quảng Trị do ông Lê Hữu Bá và bà Lê Thị Chiến đứng tên đăng ký Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP133817 được UBND huyện Vĩnh Linh cấp ngày 05/11/2013, ngày 05/6/2020, ông Bá, bà Chiến đã chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Tú A (được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị, Chi nhánh Vĩnh Linh Chỉnh lý tại mục IV của Giấy CNQSD đất) theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 104/HĐTC do bà Nguyễn Thị Tú A và Ngân hàng Sacom x ngày 21/02/2022;

Quyền sử dụng đất 2493,9m^2 thuộc thửa đất số 441, tờ bản đồ số 240 tại thôn Tân Trường, xã Hiền Thành, huyện Vĩnh Linh, Quảng Trị do ông Phạm Hồng Việt và bà Lê Thị Phương Mai đứng tên đăng ký Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Đ402243 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp ngày 25/01/2022, ngày 08/3/2022, ông Việt, bà Mai đã chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Tú A (được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị, Chi nhánh Vĩnh Linh Chỉnh lý

tại mục IV của Giấy CNQSD đất) theo Hợp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 165/HĐTC do bà Nguyễn Thị Tú A và Ngân hàng Sacom x ký ngày 16/3/2022.

Khi phát mãi tài sản, sau khi thanh toán hết các nghĩa vụ cho Ngân hàng nếu còn thừa sẽ được trả lại cho bà Nguyễn Thị Tú A, nếu còn thiếu thì bà Nguyễn Thị Tú A có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán phần nợ còn thiếu và lãi phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi trả hết nợ. Khi phát mãi tài sản, bà Nguyễn Thị Tú A được quyền ưu tiên mua tài sản phát mãi.

2. Về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ:

- Bà Nguyễn Thị Tú A phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T số tiền 6.800.000 (sáu triệu tám trăm nghìn) đồng lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

3.1. Bị đơn bà Nguyễn Thị Tú A phải chịu 113.073.597 (một trăm mười ba triệu không trăm bảy mươi ba nghìn năm trăm chín bảy) đồng án phí KDTMST.

3.2. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương T số tiền tạm ứng án phí là 56.347.334 (năm mươi sáu triệu ba trăm bốn mươi bảy nghìn ba trăm ba mươi tư) đồng đã nộp theo Biên lai thu số: 0000395 ngày 25/7/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị.

4. Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án sơ thẩm (12/12/2023); bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc bản án được niêm yết.

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 có quyền thoả 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.

Nơi nhận:
- Các bên đương sự;
- VKSND H.Vĩnh Linh;
- CC THADS H.Vĩnh Linh;
- TAND T.Quảng Trị;
- Lưu hồ sơ, lưu án.

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

Nguyễn Đình Hoan