TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN AN BIÊN** **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **54**/2023/DS-ST
Ngày: 31-8-2023
"V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN BIÊN, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thanh Nguyên

2. Bà Nguyễn Ngọc Duyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thúy Kiều - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Trang Minh Tú - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Biên, Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 219/2022/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2022 về việc tranh chấp về Hợp đồng dân sự tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 153/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 121/2023/QĐST-DS ngày 09 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần B;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Doãn S, chức vụ: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc;

Địa chỉ trụ sở tại: Tầng 1, 3, 4, 5, 6 tòa nhà Th, số 210 đường TQK, phường TT, quận HK, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Trần Văn P, sinh năm 1985, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng thương mại cổ phần B, chi nhánh Kiên Giang, đại diện theo Quyết định về việc ủy quyền tham gia giải quyết vụ kiện bà Lê Thị H số: 817/2023/QĐ-LPostBank.CNKienGiang ngày 08 tháng 8 năm 2023 (có mặt);

Địa chỉ: Địa chỉ: Số C9-19 đường LH, phường VL, thành phố RG, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn: Chị Lê Thị H, sinh ngày 10 tháng 8 năm 1987 (có mặt);

Địa chỉ: ấp MQ, xã T, huyện AB, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 04/10/2022 của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B và trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B trình bày và yêu cầu như sau*:

Vào ngày 05/5/2020, Ngân hàng thương mại cổ phần B có cho chị Lê Thị H vay số tiền 60.000.000 đồng theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số: HDTD86A202000064 ngày 05/5/2020, lãi suất vay 10%/ năm, lãi suất nợ lãi chậm trả 10%/ năm tính trên dư lãi chậm trả, thời hạn vay 11 tháng, ngày kết thúc Hợp đồng 07/3/2022, mục đích sử dụng bổ sung kinh phí nuôi heo. Khi vay chị Lê Thị H có thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần B Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 549266, thửa đất số: 02, tờ bản đồ số: 180-2019, địa chỉ: ấp MQ, xã T, huyện AB, tỉnh Kiên Giang, diện tích 274,7 mét vuông, số vào sổ cấp GCN: CS 133172 ngày 02/01/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho người sử dụng chị Lê Thị H theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 00064/2020/HĐTC/PGDAnBien ngày 05/5/2020. Theo hợp đồng đã ký kết nói trên thì thời hạn vay là 11 tháng, lãi suất trong hạn 10%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Kỳ hạn trả nợ gốc: gốc trả vào kỳ cuối, kỳ hạn trả lãi: Lãi trả 3 tháng/kỳ vào ngày 25, kỳ đầu tiên trả vào ngày 25/6/2021. Theo hợp đồng và khế ước nhận nợ nói trên thì chị Lê Thị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu chị Lê Thị H trả nợ nhưng đến nay chị Lê Thị H chỉ trả được số tiền gốc 8.055.822 đồng và lãi 4.330.727 đồng thì ngưng không trả nửa. Nay anh yêu cầu chị Lê Thị H trả số tiền vay vốn gốc, lãi tính đến ngày 04/5/2023 là 63.397.305 đồng. Trong đó, 51.944.178 đồng tiền vốn gốc và 11.453.127 đồng tiền lãi và trả lãi phát sinh từ ngày 05/5/2023 cho đến khi trả hết số nợ vay theo Hợp đồng tín dụng số: HĐTD86A202000064 ngày 05/5/2020. Đồng thời xử lý tài sản thế chấp của chị Lê Thị H để thu hồi nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần B là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 549266, thửa đất số: 02, tờ bản đồ số: 180-2019, diện tích 274,7 mét vuông, địa chỉ: ấp MQ, xã T, huyện AB, tỉnh Kiên Giang, số vào sổ cấp GCN: CS 133172 ngày 02/01/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho người sử dụng chị Lê Thị H theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất

số: 00064/2020/HĐTC/PGDAnBiên ngày 05/5/2020, ngoài ra anh không yêu cầu gì khác.

* *Bị đơn chị Lê Thị H*: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho chị Lê Thị H biết và ấn định thời gian để chị có ý kiến về việc Ngân hàng thương mại cổ phần B yêu cầu chị trả số tiền vay nhưng chị Lê Thị H không có ý kiến gì và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên Toà án giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

* *Tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án gồm*: Giấy chứng minh nhân dân tên Lê Thị H và sổ hộ khẩu (Bản phô tô); Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân tên Lê Thị H (Bản phô tô); Văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 21/11/2019 (Bản phô tô); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 549266, thửa đất số: 02, tờ bản đồ số: 180-2019, địa chỉ: ấp MQ, xã T, huyện AB, tỉnh Kiên Giang, diện tích 274,7 mét vuông, số vào sổ cấp GCN: CS 133172 ngày 02/01/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho người sử dụng bà Lê Thị H (Bản phô tô); Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 86A202000064/02 ngày 04 tháng 6 năm 2021, Hợp đồng hạn mức tín dụng số: HDTD86A202000064 ngày 05/5/2020 và Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 00064/2020/HĐTC/PGDAnBiên ngày 05/5/2020 (Bản phô tô đóng dấu treo Ngân hàng thương mại cổ phần B); 02 Bảng kê chi tiết nợ quá hạn ngày 11/4/2023 và ngày 04/5/2023 (Bản chính).

* *Tại phiên tòa*:

Anh Trần Văn P là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B yêu cầu chị Lê Thị H trả số tiền vay vốn gốc, lãi tính đến ngày 31/8/2023 là 61.824.595 đồng. Trong đó, 47.944.178 đồng tiền vốn gốc và 13.880.417 đồng tiền lãi và trả lãi phát sinh từ ngày 01/9/2023 cho đến khi trả hết số nợ vay theo Hợp đồng tín dụng số: HĐTD86A202000064 ngày 05/5/2020. Đồng thời xử lý tài sản thế chấp của chị Lê Thị H để thu hồi nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần B là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 549266, thửa đất số: 02, tờ bản đồ số: 180-2019, diện tích 274,7 mét vuông, địa chỉ: ấp MQ, xã T, huyện AB, tỉnh Kiên Giang, số vào sổ cấp GCN: CS 133172 ngày 02/01/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho người sử dụng chị Lê Thị H theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 00064/2020/HĐTC/PGDAnBiên ngày 05/5/2020, ngoài ra anh không yêu cầu gì khác.

Bị đơn chị Lê Thị H thừa nhận có vay tiền và thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hiện nay còn nợ số tiền là 61.824.595 đồng và trả lãi phát sinh từ ngày 01/9/2023 cho đến khi trả hết số nợ vay. Nay chị đồng ý trả số tiền nói trên và hẹn trả mỗi tháng 5.000.000 đồng và trả lãi phát sinh từ ngày 01/9/2023 cho đến khi trả hết số nợ vay. Nếu chị vi phạm bất kỳ lần hẹn trả nào nêu trên thì chị đồng ý thi hành 01 lần đủ toàn bộ số tiền chị còn nợ và xử lý tài sản thế chấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ngoài ra chị không yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký thực hiện đúng các trình tự thủ tục theo pháp tố tụng dân sự. Tuy nhiên, từ ngày thụ lý vụ án đến ngày Tòa án ban hành quyết định đưa vụ án xét xử đã quá thời hạn chuẩn bị xét xử 01 tháng là vi phạm quy định tại Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do nên đề nghị xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Xét khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B yêu cầu chị Lê Thị H trả khoản tiền vay vốn gốc, lãi tính đến ngày 31/8/2023 là 61.824.595 đồng và trả lãi phát sinh từ ngày 01/9/2023 cho đến khi trả hết nợ vay, các đương sự thống nhất được số tiền vay còn nợ và tài sản thế chấp, nhưng không thống nhất được thời gian và phương thức trả nợ nên không thể công nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự nên đề nghị buộc bị đơn trả theo quy định pháp luật. Trường hợp không trả hoặc chậm trả thì xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 00064/ 2020/HĐTC/PGDAnBiên ngày 05/5/2020.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B yêu cầu bị đơn chị Lê Thị H trả tiền vay còn nợ và xử lý tài sản thế chấp. Bị đơn chị Lê Thị H, cư trú tại: ấp MQ, xã T, huyện AB, tỉnh Kiên Giang cho nên xác định đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn chị Lê Thị H biết và ấn định thời gian để chị có ý kiến về việc Ngân hàng thương mại cổ phần B khởi kiện đối với chị trả tiền vay nhưng chị Lê Thị H không có ý kiến gì và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Toà án tổ chức và thông báo cho các bên đương sự để tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng chị Lê Thị H vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do. Như vậy, đây là thuộc trường hợp không tiến hành hoà giải được theo quy định tại khoản 1 Điều 207 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Toà án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung và tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho chị Lê Thị H, tại phiên tòa hôm nay có mặt chị Lê Thị H nên Hội đồng xét xử, xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Về nội dung vụ án:

Xét về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng thương mại cổ phần B và chị Lê Thị H. Hợp đồng tín dụng số: HĐTD86A202000064 ngày 05/5/2020 được lập thành văn bản, thể hiện rõ số tiền vay, mức lãi suất, thời hạn trả nợ vay và quyền, nghĩa vụ các bên theo quy định tại Điều 398 và Điều 405 của Bộ luật dân sự. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất Đồng thời khi vay có thế chấp quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 00064/2020/HĐTC/PGDAnBiên ngày 05/5/2020 được đăng ký thế chấp theo quy định tại khoản 2 Điều 292 và Điều 298 của Bộ luật dân sự, Điều 173, 174 của Luật đất đai và Điều 4, Điều 10 của Nghị định số: 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 quy định thi hành bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Xét khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B yêu cầu chị Lê Thị H trả số tiền vốn gốc, lãi tính đến ngày 31/8/2023 là 61.824.595 đồng và trả lãi phát sinh từ ngày 01/9/2023 cho đến khi trả hết số nợ vay theo Hợp đồng tín dụng số: HĐTD86A202000064 ngày 05/5/2020. Đồng thời xử lý tài sản mà chị Lê Thị H thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Chị Lê Thị H thừa nhận có vay tiền và thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hiện nay còn nợ số tiền là 61.824.595 đồng và trả lãi phát sinh từ ngày 01/9/2023 cho đến khi trả hết số nợ vay, chị Lê Thị H đồng ý trả số tiền vay còn và trả tiền lãi phát sinh mỗi tháng 5.000.000 đồng cho đến khi trả hết số nợ vay nói trên, nếu chị Lê Thị H vi phạm bất kỳ lần hẹn trả nào nêu trên thì chị Lê Thị H đồng ý thi hành 01 lần đủ toàn bộ số tiền chị Lê Thị H còn nợ và xử lý tài sản thế chấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Hội đồng xét xử thấy rằng, trình bày và yêu cầu của các đương sự cùng các tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án là phù hợp với nhau, có đủ cơ sở

xác định được ngày 05/5/2020, Ngân hàng thương mại cổ phần B có cho chị Lê Thị H vay số tiền vốn gốc là 60.000.000 đồng, lãi suất vay 10%/ năm, lãi suất nợ lãi chậm trả 10%/ năm tính trên dư lãi chậm trả, thời hạn vay 11 tháng, ngày kết thúc Hợp đồng 07/3/2022, mục đích sử dụng bổ sung kinh phí nuôi heo, khi vay chị Lê Thị H có thế chấp cho Ngân hàng Quyền sử dụng đất và tài sản theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 549266, thửa đất số: 02, tờ bản đồ số: 180-2019, diện tích 274,7 mét vuông, địa chỉ: ấp MQ, xã T, huyện AB, tỉnh Kiên Giang, số vào sổ cấp GCN: CS 133172 ngày 02/01/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho người sử dụng chị Lê Thị H là có thật phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 91 và khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng sau khi vay chị Lê Thị H trả không đúng theo hợp đồng đã thỏa thuận tại Điều 5 và Điều 9 của hợp đồng là vi phạm nghĩa của bên vay theo quy định tại Điều 466 của Bộ luật dân sự. Tại phiên tòa hôm nay, anh Trần Văn P là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B và bị đơn chị Lê Thị H đều thống nhất với nhau số tiền vay còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần B vốn gốc và tiền lãi đến ngày 31/8/2023 là 61.824.595 đồng và trả lãi phát sinh từ ngày 01/9/2023 cho đến khi trả hết số nợ vay, tài sản thế chấp đảm bảo trả nợ vay cho Ngân hàng thương mại cổ phần B, nhưng không thống nhất được thời gian, phương thức trả nợ nên Hội đồng xét xử không thể công nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa mà giải quyết vụ kiện theo quy định pháp luật, khi nào bản án có hiệu lực pháp luật sẽ thi hành, thời gian và phương thực trả nợ theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự.

Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B, buộc chị Lê Thị H phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần B tổng số tiền vốn gốc và tiền lãi đến ngày 31/8/2023 là 63.397.305 đồng và trả tiền lãi phát sinh từ ngày 01/9/2023 cho đến khi trả hết số tiền vay còn nợ theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số: HDTD86A202000064 ngày 05/5/2020 phù hợp theo quy định tại Điều 466 và khoản 2 Điều 470 của Bộ luật dân sự.

Về xử lý tài sản thế chấp: Khi vay tiền, chị Lê Thị H có thế chấp tài sản là Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 549266, thửa đất số: 02, tờ bản đồ số: 180-2019, diện tích 274,7 mét vuông, địa chỉ: ấp MQ, xã T, huyện AB, tỉnh Kiên Giang, số vào sổ cấp GCN: CS 133172 ngày 02/01/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho người sử dụng chị Lê Thị H theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 00064/2020/HĐTC/PGDAnBiên ngày 05/5/2020 là thực hiện biện

pháp bảo đảm nghĩa vụ trả nợ và có đăng ký biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 292 và Điều 298 của Bộ luật dân sự. Do đó, Ngân hàng thương mại cổ phần B có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm cho việc trả nợ vay theo quy định tại khoản 1 Điều 299 của Bộ luật dân sự và có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để trả nợ cho Ngân hàng theo quy định tại Điều 303 của Bộ luật dân sự, để thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần B, cụ thể: Trường hợp chị Lê Thị H không thực hiện hoặc chậm thực hiện trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần B thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 549266, thửa đất số: 02, tờ bản đồ số: 180-2019, diện tích 274,7 mét vuông, địa chỉ: ấp MQ, xã T, huyện AB, tỉnh Kiên Giang, số vào sổ cấp GCN: CS 133172 ngày 02/01/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho người sử dụng chị Lê Thị H để trả nợ khoản tiền vay cho Ngân hàng thương mại cổ phần B. Trường hợp quyền sử dụng đất thế chấp đảm bảo trả nợ vay thừa hoặc thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì cơ quan thi hành án có quyền thi hành diện tích đất xem xét, thẩm định thực tế để thi hành đảm bảo việc trả tiền vay cho Ngân hàng thương mại cổ phần B. Trường hợp có phát sinh tài sản trên diện tích đất đang thế chấp đảm bảo trả nợ vay cho Ngân hàng thì các bên có quyền thỏa thuận thi hành án, nếu không thỏa thuận được thì một trong các bên có quyền khởi kiện và được xem xét giải quyết bằng vụ kiện khác. Trường hợp chị Lê Thị H tự nguyện thanh toán xong số tiền nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần B, thì phía Ngân hàng làm thủ tục xóa thế chấp và trả lại cho chị Lê Thị H Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Bản chính) nói trên theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí, bị đơn chị Lê Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B không phải chịu án phí được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1, khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 207, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 173 và Điều 174 của Luật đất đai; Điều 4, Điều 10 của Nghị định số: 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 quy định thi hành bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 292, Điều 298, khoản 1 Điều 299, Điều 303, Điền 429, Điều 463, Điều 466 và khoản 2 Điều 470 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Điều 6, Điều 90, Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Buộc chị Lê Thị H trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần B trả số tiền vốn gốc, lãi tính đến ngày 31/8/2023 là 61.824.595 đồng. Trong đó, 47.944.178 đồng tiền vốn gốc và 13.880.417 đồng tiền lãi và trả tiền lãi phát sinh từ ngày 01/9/2023 cho đến khi trả hết số nợ vay theo Hợp đồng tín dụng số: HĐTD86A202000064 ngày 05/5/2020.

2. Về tài sản để bảo đảm việc trả nợ: Trường hợp chị Lê Thị H không thực hiện hoặc chậm thực hiện trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần B thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 549266, thửa đất số: 02, tờ bản đồ số: 180-2019, diện tích 274,7 mét vuông, địa chỉ: ấp MQ, xã T, huyện AB, tỉnh Kiên Giang, số vào sổ cấp GCN: CS 133172 ngày 02/01/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho người sử dụng chị Lê Thị H để trả nợ khoản tiền vay cho Ngân hàng thương mại cổ phần B. Trường hợp quyền sử dụng đất thế chấp đảm bảo trả nợ vay thừa hoặc thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì cơ quan thi hành án có quyền thi hành diện tích đất xem xét, thẩm định thực tế để thi hành đảm bảo việc trả tiền vay cho Ngân hàng thương mại cổ phần B. Trường hợp có phát sinh tài sản trên diện tích đất đang thế chấp đảm bảo trả nợ vay cho Ngân hàng thì các bên có quyền thỏa thuận thi hành án, nếu không thỏa thuận được thì một trong các bên có quyền khởi kiện và được xem xét giải quyết bằng vụ kiện khác. Trường hợp chị Lê Thị H tự nguyện thanh toán xong số tiền nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần B, thì phía Ngân hàng làm thủ tục xóa thế chấp và trả lại cho chị Lê Thị H Giấy

chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Bản chính) nói trên theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí: Buộc chị Lê Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.091.229 đồng (61.824.595 đồng x 5%).

Ngân hàng thương mại cổ phần B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 1.622.381 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003802 ngày 20/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày tuyên án 31/8/2023.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Biên;
- Chi cục THADS huyện An Biên;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA,VP (Kiều).

Trần Văn Thảo