TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN QUẢNG NINH** **TỈNH QUẢNG BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập-Tự do-Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2023/DS - ST
Ngày: 18 - 4 - 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 QUẢNG NINH-TỈNH QUẢNG BÌNH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Châu.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Văn Anh Trình,
2. Bà Trần Thị Liên.

- Thư ký phiên Tòa: Bà Lê Thị Bích, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quảng Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Triều, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 39/2022/TLST- DS ngày 27/10/2022; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2023/QĐXXST- DS ngày 30/3/2023, giữa:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank); địa chỉ: 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh H, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Sacombank chi nhánh Quảng Bình. Ủy quyền lại cho ông Mai Thành L, chức vụ: Phó Kiểm soát rủi ro - Ngân hàng Sacombank chi nhánh Quảng Bình.

Địa chỉ: Số 05 đường Q, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Q, có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Trần Thị T, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn D, xã G, huyện Q, tỉnh Q, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/10/2022 và bản tự khai ngày 15/11/2022, Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (tên gọi viết tắt: Sacombank); địa chỉ: 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh; người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D,

chức vụ: Tổng Giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh H, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Sacombank chi nhánh Quảng Bình. Ủy quyền lại cho ông Mai Thành L, chức vụ: Phó Kiểm soát rủi ro - Ngân hàng Sacombank chi nhánh Quảng Bình trình bày: Bà Trần Thị T; địa chỉ: Thôn Dinh M, xã G, huyện Q, tỉnh Q vay vốn tại Ngân hàng Sacombank chi nhánh Quảng Bình theo Hợp đồng tín dụng số: 202126340739 ngày 04/11/2021, theo Giấy nhận nợ số LD2131200534 ngày 08/11/2021 số tiền vay 732.000.000 đồng (Bảy trăm ba mươi hai triệu đồng), kỳ hạn vay 12 tháng (kỳ hạn trả nợ gốc ngày 08/11/2022), lãi suất 6 tháng đầu tiên 8,5%/năm, lãi suất tại thời điểm từ tháng 7 lãi được điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở tương ứng theo kỳ hạn được Ngân hàng Sacombank, thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 2,5%/năm, định kỳ điều chỉnh 3 tháng/lần. Lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất trong hạn, phạt chậm trả lãi theo quy định trong hợp đồng tín dụng; mục đích vay vốn, bổ sung vốn sản xuất Nông nghiệp; quá trình thực hiện hợp đồng, do bà Trần Thị T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ lãi đối với Ngân hàng kể từ ngày 05/9/2022; Ngân hàng đã nhiều lần làm việc và yêu cầu bà Trần Thị T thanh toán nợ cho Ngân hàng nhưng vẫn không thực hiện. Vì vậy Ngân hàng yêu cầu bị đơn bà Trần Thị T trả nợ số tiền tính đến ngày 18/4/2023 là 789.223.116 đồng, trong đó nợ gốc quá hạn 732.000.000 đồng, lãi trong hạn 41.697.929 đồng, lãi quá hạn tính đến ngày xét xử là 15.525.187 đồng; tiếp tục chịu lãi theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng cho đến ngày trả hết nợ gốc; yêu cầu xử lý tài sản bên thế chấp mà bà Trần Thị T (bên được cấp tín dụng) để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng, gồm:

Tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 36, tờ bản đồ số 2, diện tích 209,8m^2 tại thôn Dinh Mười, xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 013310 do UBND huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 15/10/2012 mang tên bà Trần Thị T, theo hợp đồng thế chấp số 141/2017/HĐTC ngày 07/4/2017 và thỏa thuận bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 01-141/2017/HĐTC ngày 17/9/2020 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Kiến Giang; Thỏa thuận bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 02-141/2017/HĐTC ngày 04/11/2021 được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình về giao dịch hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bảo đảm cho nghĩa vụ khoản vay 732.000.000đồng.

Tại bản tự khai ngày 06/3/2023, bị đơn bà Trần Thị T trình bày: Vào năm 2021 bà có vay tiền tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín chi nhánh Quảng Bình, số tiền 732.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 8,5%/năm, lãi suất 6 tháng đầu tiên 8,5%/năm, lãi suất tại thời điểm từ tháng 7 lãi được điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở tương ứng theo kỳ hạn được Ngân hàng Sacombank, thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 2,5%/năm, định kỳ điều chỉnh 3 tháng/lần; trả lãi hàng tháng, trả gốc vào cuối kỳ (08/11/2022); để đảm bảo cho khoản vay tôi đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại thửa đất số 36, tờ bản đồ số 2, diện tích 209,8m^2 ở thôn Dinh Mười, xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình. Quá trình thực hiện hợp đồng tôi đã trả lãi đến ngày 04/9/2022, nợ

gốc chưa trả đồng nào, nay phía Ngân hàng yêu cầu tôi trả lãi phát sinh từ 05/9/2022 cho đến nay và tiền gốc 732.000.000 đồng tôi đồng ý, nhưng hiện nay tôi đang chấp hành án phạt tù tại Trại giam Bình Điền, đến tháng 10/2023 là chấp hành xong hình phạt tù, tôi có nguyện vọng xin phía Ngân hàng cho tôi trả khoản lãi phát sinh và tiền gốc 100.000.000 đồng, trường hợp tôi không trả hoặc trả không đủ số tiền Ngân hàng yêu cầu thì Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Tại Hợp đồng thế chấp số: 141/2017/HĐTC ngày 07/4/2017 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Kiến Giang; Thỏa thuận bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 01-141/2017/HĐTC ngày 17/9/2020 và Thỏa thuận bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 02-141/2017/HĐTC ngày 04/11/2021, gồm: Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 2, diện tích 209,8m^2 ở thôn Dinh Mười, xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 013310 do UBND huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 15/10/2012 mang tên bà Trần Thị Thắm.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/3/2023: Về đất ở, thửa đất số 36, tờ bản đồ số 2, đất ở nông thôn của bà Trần Thị T tại Dinh Mười, xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình có tứ cận như sau: Phía Nam giáp đường giao thông có số đo 45,34m; phía Bắc giáp thửa đất số 35 có số đo 43,23m; phía Đông giáp thửa đất số 02 (bản đồ địa chính Lâm nghiệp số 71) có số đo 7,14m; phía Tây giáp thửa đất số 35 có số đo 6,18m; diện tích: 290,6m^2 tăng 80,8m^2 so với diện tích đất được cấp cho bà Thắm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (209,8m^2) nhưng chưa được Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về nhà: Gồm một nhà cấp 4, 02 tầng, mái lợp ngói, hoàn thiện kiên cố có chiều rộng 6,1m, chiều dài 14,1m làm trên thửa đất số 35 bản đồ địa chính xã Gia Ninh, trong đó tầng 01 có phần xây dựng lấn chiếm là 0,1m x 14,1m = 1,41m^2 lấn chiếm hành lang giao thông, diện tích xây dựng tầng hai trong đó có lấn chiếm sang phần đất giao thông là 0,3m x 14,1m = 4,23m^2; Sân làm bằng xi măng (chiều rộng 6m, chiều dài 10,3m). Mái che phía Tây, khung làm bằng sắt, trụ làm bằng sắt, lợp tôn có chiều dài 7m, chiều rộng 6m; mái che phía Nam, trụ làm bằng bê tông, mái lợp tôn có chiều dài 14,1m, chiều rộng 1,55m. Hàng rào xây đơn giản, phía Bắc có chiều dài 10,3m, phía Nam có chiều dài 34m, phía Tây có chiều dài 6m và đều có chiều cao 1m đến 1,2m, là tài sản thuộc quyền sử hữu, sử dụng của bà Trần Thị T.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 1.800.000 đồng nguyên đơn đã nộp.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án được đảm bảo đúng thủ tục quy định. Về nội dung, đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 5, Điều 147, Điều 228 và Điều 244 của Bộ

luật tố tụng dân sự; Điều 12 của Luật Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng; điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166, 167, 170 của Luật đất đai; các Điều 7, 8, 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, để xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Sacombank chi nhánh Quảng Bình. Buộc bà Trần Thị T phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Sacombank chi nhánh Quảng Bình số tiền 789.223.116 đồng, trong đó, tiền gốc: 732.000.000 đồng; lãi trong hạn: 41.697.929 đồng, lãi quá hạn tính đến ngày xét xử là 15.525.187 đồng. Trường hợp bà Trần Thị T không trả được nợ thì Ngân hàng được quyền phát mãi hoặc yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 141/2017/HĐTC ngày 07/4/2017, Thỏa thuận bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 01-141/2017/HĐTC ngày 17/9/2020 và Thỏa thuận bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 02-141/2017/HĐTC ngày 04/11/2021 để thu hồi nợ; tuyên kể tiếp sau ngày tuyên án sơ thẩm, bên phải thi hành án tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh đối với khoản nợ gốc chưa thi hành cho đến khi thanh toán xong theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả hỏi, tranh luận tại phiên tòa và ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (tên gọi viết tắt: Sacombank) khởi kiện bà Trần Thị Thắm yêu cầu thanh toán tiền vay do vi phạm nghĩa vụ trả nợ, bị đơn có nơi cư trú tại thôn D, xã G, huyện Q, tỉnh Q. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình. Bị đơn bà Trần Thị T được Tòa án tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập nhưng không có mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt), Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Yêu cầu của nguyên đơn là buộc bị đơn trả nợ gốc, nợ lãi (lãi trong hạn và lãi quá hạn) theo Hợp đồng tín dụng số: 202126340739 ngày 04/11/2021, Giấy nhận nợ số LD2131200534 ngày 08/11/2021:

Theo lời trình bày của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án; các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ vụ án và quá trình xét hỏi công khai tại phiên tòa cho thấy, bà Trần Thị T đã ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Sacombank chi nhánh Quảng Bình số 202126340739 ngày 04/11/2021, Giấy nhận nợ số LD2131200534 ngày 08/11/2021 với số tiền gốc vay 732.000.000 đồng với lãi

suất 8,5%/năm, thời hạn vay là 12 tháng (kỳ trả nợ gốc ngày 08/11/2022); lãi quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; mục đích vay vốn, bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp. Đối chiếu hợp đồng tín dụng và các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án với lời khai của phía đại diện nguyên đơn, có căn cứ xác định bà Trần Thị Thắm đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng kể từ ngày 05/9/2022. Trong quá trình giải quyết, Tòa án đã tạo điều kiện về mặt thời gian để cho bà Trần Thị T và Ngân hàng thỏa thuận về việc giải quyết vụ án nhưng bà Thắm không có động thái gì về thực hiện nghĩa vụ của người vay, mặc dù Tòa án đã tống đạt hợp lệ giấy triệu và các thông báo, Quyết định của Tòa án nhưng bà T vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt), mặt khác phía bị đơn thiếu thiện chí trả nợ. Do đó, Ngân hàng Sacombank chi nhánh Quảng Bình yêu cầu buộc bà Trần Thị T phải thanh toán cả gốc và lãi (lãi trong hạn và lãi quá hạn) đến ngày xét xử (18/4/2023) và tiếp tục chịu lãi phát sinh sau ngày tuyên án cho đến khi thi hành xong khoản tiền gốc là có căn cứ.

Xét yêu cầu tính lãi của nguyên đơn: Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 202126340739 ngày 04/11/2021 mà hai bên đã ký kết, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận lãi suất của hợp đồng vay lãi suất 8,5%/năm, lãi suất 6 tháng đầu tiên 8,5%/năm, lãi suất tại thời điểm từ tháng 7 lãi được điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở tương ứng theo kỳ hạn được Ngân hàng Sacombank, thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 2,5%/năm, định kỳ điều chỉnh 3 tháng/lần, trả lãi hàng tháng. Thỏa thuận lãi suất này không vượt quá và đúng quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết. Hội đồng xét xử thấy rằng, sau khi vay bà Trần Thị T đã trả lãi cho Ngân hàng Sacombank chi nhánh Quảng Bình đến ngày 04/9/2023; từ ngày 05/9/2023 đến nay, bà Trần Thị T không trả lãi, trả gốc (kỳ trả nợ gốc ngày 08/11/2022) cho Ngân hàng Sacombank chi nhánh Quảng Bình là vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ đến hạn tại hợp đồng đã ký kết giữa các bên, nên Ngân hàng Sacombank chi nhánh Quảng Bình chuyển thành nợ quá hạn và tính lãi suất theo mức lãi suất nợ quá hạn là phù hợp với quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự và Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng. Vì vậy, buộc bà Trần Thị T phải trả cho Ngân hàng Sacombank chi nhánh Quảng Bình số tiền đến ngày xét xử lãi trong hạn 41.697.929 đồng, lãi quá hạn là 15.525.187 đồng và phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh đối với khoản nợ gốc chưa thi hành cho đến khi thanh toán xong theo mức lãi suất (lãi chậm trả 150% lãi trong hạn) đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

[2.2] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tại thửa đất số 36, tờ bản đồ số 2, diện tích 209,8m^2 ở thôn Dinh Mười, xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 013310 do UBND huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 15/10/2012 mang tên bà Trần Thị T và tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà cấp 4, 02 tầng, xây kiên cố đã được xem xét thẩm định ngày 28/3/2023.

Về đất ở, thửa đất số 36, tờ bản đồ số 2, đất ở nông thôn của bà Trần Thị T tại D, xã G, huyện Q, tỉnh Q có tứ cận như sau: Phía Nam giáp đường giao thông có số đo 45,34m; phía Bắc giáp thửa đất số 35 có số đo 43,23m; phía

Đông giáp thửa đất số 02 (bản đồ địa chính Lâm nghiệp số 71) có số đo 7,14m; phía Tây giáp thửa đất số 35 có số đo 6,18m; diện tích 290,6m^2 tăng 80,8m^2 so với diện tích đất được cấp cho bà T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (209,8m^2) nhưng chưa được Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về nhà: Gồm một nhà cấp 4, 02 tầng, mái lợp ngói, hoàn thiện kiên cố có chiều rộng 6,1m, chiều dài 14,1m làm trên thửa đất số 35 bản đồ địa chính xã Gia Ninh, trong đó tầng 01 có phần xây dựng lấn chiếm là 0,1m x 14,1m = 1,41m^2 lấn chiếm hành lang giao thông, diện tích xây dựng tầng hai trong đó có lấn chiếm sang phần đất giao thông là 0,3m x 14,1m = 4,23m^2; Sân làm bằng xi măng (chiều rộng 6m, chiều dài 10,3m). Mái che phía Tây, khung làm bằng sắt, trụ làm bằng sắt, lợp tôn có chiều dài 7m, chiều rộng 6m; mái che phía Nam, trụ làm bằng bê tông, mái lợp tôn có chiều dài 14,1m, chiều rộng 1,55m. Hàng rào xây đơn giản, phía Bắc có chiều dài 10,3m, phía Nam có chiều dài 34m, phía Tây có chiều dài 6m và đều có chiều cao 1m đến 1,2m, là tài sản thuộc quyền sử hữu, sử dụng của bà Trần Thị T.

Hội đồng xét xử thấy, Hợp đồng thế chấp số 141/2017/HĐTC ngày 07/4/2017; Thỏa thuận bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 01-141/2017/HĐTC ngày 17/9/2020 và Thỏa thuận bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 02-141/2017/HĐTC ngày 04/11/2021, được ký kết bởi người có thẩm quyền của Ngân hàng với bà Trần Thị T là hoàn toàn tự nguyện, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Kiến Giang và Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình về giao dịch hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 07/4/2017, đảm bảo đúng trình tự quy định, nội dung hợp đồng phù hợp với các quy định của pháp luật có hiệu lực; Ngôi nhà cấp 4 (02 tầng) và tài sản khác theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 28/3/2023 là tài sản phát sinh khi ký hợp đồng thế chấp, thuộc tài sản thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ theo khoản 1 Điều I của Hợp đồng thế chấp số 141/2017/HĐTC ngày 07/4/2017, Thỏa thuận bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 01-141/2017/HĐTC ngày 17/9/2020 và Thỏa thuận bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 02-141/2017/HĐTC ngày 04/11/2021 nên Ngân hàng Sacombank chi nhánh Quảng Bình yêu cầu xử lý để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Đối với phần diện tích đất 80,8m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp, yêu cầu nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Buộc bà Trần Thị T phải hoàn trả cho Ngân hàng Sacombank số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.800.000đồng (Một triệu tám trăm nghìn đồng).

[4] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Sacombank được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả số tiền tạm

ứng án phí đã nộp. Bị đơn bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với số tiền phải trả nợ cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các điều 299, 323, 357, 463 và Điều 466 của Bộ luật dân sự; Điều 5, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 90, 91, 95 và 98 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 12 của Luật Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; các Điều 166, 167, 170 của Luật đất đai; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và được công bố theo Quyết định 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Sacombank. Buộc bà Trần Thị T phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Sacombank số tiền 789.223.116 đồng (Bảy trăm tám mươi chín triệu, hai trăm hai mươi ba nghìn, một trăm mười sáu đồng), trong đó tiền gốc 732.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 41.697.929 đồng, tiền lãi quá hạn 15.525.187 đồng tính đến ngày xét xử 18/4/2023.

Kể tiếp sau ngày tuyên án sơ thẩm (18/4/2023) bên phải thi hành án tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh đối từ số tiền nợ gốc chưa thi hành cho đến khi thanh toán xong theo mức lãi suất tại Hợp đồng tín dụng số: 202126340739 ngày 04/11/2021, Giấy nhận nợ số LD2131200534 ngày 08/11/2021 mà hai bên đã ký kết.

Trong trường hợp bà Trần Thị T không trả nợ hoặc trả nợ không đủ cho Ngân hàng Sacombank chi nhánh Quảng Bình có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số 36, tờ bản đồ số 2, diện tích 209,8m^2 tại thôn Dinh Mười, xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 013310 do UBND huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 15/10/2012 mang tên bà Trần Thị T, theo hợp đồng thế chấp số 141/2017/HĐTC ngày 07/4/2017 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Kiến Giang; Thỏa thuận bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 01-141/2017/HĐTC ngày 17/9/2020 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Kiến Giang và Thỏa thuận bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 02-141/2017/HĐTC ngày 04/11/2021 được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình về giao dịch hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 07/4/2017.

Khi xử lý tài sản thế chấp là nhà cấp 4, 02 tầng, mái lợp ngói, hoàn thiện kiên cố có chiều rộng 6,1m, chiều dài 14,1m làm trên thửa đất số 36, tờ bản đồ số 2 bản đồ địa chính xã Gia Ninh, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín

(Sacombank) phải đảm bảo nhà ở đúng quy định về trật tự quản lý xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản: Buộc bà Trần Thị T phải hoàn trả cho Ngân hàng Sacombank số tiền 1.800.000đồng (Một triệu tám trăm nghìn đồng).

3. Về án phí: Buộc bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 35.568.924 đồng (Ba mươi lăm triệu, năm trăm sáu mươi tám nghìn, chín trăm hai mươi bốn đồng); Ngân hàng Sacombank được trả lại số tiền tạm ứng án phí 16.776.000 đồng (Mười sáu triệu, bảy trăm bảy mươi sáu nghìn đồng) mà Ngân hàng Sacombank đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Ninh theo biên lai số: AA/2021/0003929 ngày 27/10/2022.

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

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm 18/4/2023; Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

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

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND huyện Quảng Ninh;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS h. Quảng Ninh;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

Nguyễn Văn Châu