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

Bản án số: 05/2022/DS-ST
Ngày: 19-5-2022
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐÔNG TRIỀU TỈNH QUẢNG NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Cường.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Văn Bẩy;
2. Ông Trần Văn Nam.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Thị Oanh là Thư ký Tòa án Nhân dân thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân thị xã Đông Triều tỉnh Quảng Ninh *tham gia phiên toà:* Bà Dương Thị Nhàn-Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và ngày 19 tháng 5 năm 2022 tại Phòng xử án Tòa án Nhân dân thị xã Đông Triều tỉnh Quảng Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 18/2021/TLST-DS, ngày 23 tháng 3 năm 2021 về Tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2021/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 9 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2021/QĐST-DS, ngày 22/10/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 45/2021/QĐST-DS, ngày 22/11/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 51/2021/QĐST-DS, ngày 21/12/2021; Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 01/TB-TA, ngày 21/02/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2022/QĐST-DS, ngày 18/3/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2022/QĐST-DS, ngày 14/4/2022 giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank), địa chỉ số 25 Bis Nguyễn Thị M, phường B, quận 1, Thành phố H; Người đại diện theo pháp luật ông Phạm Quốc Th, tổng giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền ông Lê Tuấn G, phó giám đốc trung tâm xử lý nợ miền bắc - Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh, theo quyết định ủy quyền số 697/2020/QĐ-TGĐ ngày 08/4/2020 của tổng giám đốc Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh; Người được ủy quyền lại anh Đặng Anh Đ, chuyên viên quan hệ khách hàng theo giấy ủy quyền số 01/2022/GUQ-HD Bank ngày 04/01/2022 của giám đốc HDBank chi nhánh Quảng Ninh, anh Đ có mặt.

2/ Bị đơn: Bà Hoàng Thị Q sinh năm 1962, địa chỉ khu Đoàn Xá 1, phường H, thị xã Đ, tỉnh Q, có mặt.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1/ Anh Trần Mạnh T sinh năm 1990, địa chỉ khu Đ, phường H, thị xã Đ, tỉnh Q, vắng mặt.

3.2/ Ông Hoàng Duy H sinh năm 1953, địa chỉ tổ 6, thôn N, xã Đ, huyện L, tỉnh L, vắng mặt;

3.3/ Ông Hoàng Hữu H1 sinh năm 1958, trú tại khu Đ phường H, thị xã Đ, tỉnh Q, vắng mặt;

3.4/ Ông Hoàng Hữu Đ sinh năm 1965, trú tại khu Đ, phường H, thị xã Đ, tỉnh Q, vắng mặt;

3.5/ Ông Hoàng Hữu Th sinh năm 1967, trú tại khu Đ, phường H, thị xã Đ, tỉnh Q, vắng mặt;

3.6/ Ông Hoàng Hữu T sinh năm 1970, trú tại khu Đ, phường H, thị xã Đ, tỉnh Q, vắng mặt;

3.7/ Bà Hoàng Thị B sinh năm 1974, trú tại khu T, phường H, thị xã Đ, tỉnh Q, vắng mặt;

3.8/ Chị Nguyễn Thị Bảo N, sinh năm 1990, địa chỉ số nhà 36, khu Đ, thị trấn N, huyện T, thành phố H, có mặt ngày xét xử, vắng mặt ngày tuyên án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại Đơn khởi kiện, được bổ sung bởi các Bản tự khai, Biên bản công khai chứng cứ và các lời khai tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:

Giữa Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - chi nhánh Quảng Ninh, phòng giao dịch Mạo Khê và bà Hoàng Thị Q cùng ký kết 02 hợp đồng tín dụng và 01 hợp đồng thế chấp cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng thứ nhất số 7313/18MB/HĐTD ngày 19/10/2018 với số tiền vay là 300.000.000 đồng, mục đích vay để sửa chữa nhà, thời hạn vay 108 tháng kể từ ngày giải ngân ngày 23/10/2018 đến ngày 22/10/2027, lãi suất vay trong hạn 11,5%/năm. Phương thức áp dụng: Lãi suất này được cố định trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bên vay nhận tiền vay; Lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất cho vay của các kỳ thay đổi lãi suất tiếp theo = Lãi suất LS13 + 4.7%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được HDBank quy định tại thời điểm điều chỉnh lãi suất; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn, được áp dụng kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất chậm trả lãi bằng 10%/năm (có thể được điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng).

Ngày 22/10/2018 bà Hoàng Thị Q đã nhận nợ số tiền 300.000.000[đ] (Ba trăm triệu đồng).

- Hợp đồng tín dụng thứ hai số 10659/19MB/HĐTD ngày 24/9/2019 với số tiền vay là 70.000.000 đồng, mục đích vay tiêu dùng, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân 25/9/2019 đến ngày 24/9/2024; lãi suất vay trong hạn là 16%/năm, phương thức áp dụng: Lãi suất này được cố định trong thời hạn 03

tháng kể từ ngày bên vay nhận tiền vay; Lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất cho vay của các kỳ thay đổi lãi suất tiếp theo = Lãi suất LS13 + 6.9%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được HDBank quy định tại thời điểm điều chỉnh lãi suất; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn, được áp dụng kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất chậm trả lãi bằng 10%/năm (có thể được điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng).

Ngày 24/9/2019 bà Hoàng Thị Q đã nhận nợ số tiền 70.000.000^{đ} (Bảy mươi triệu đồng).

+ Tài sản bảo đảm cho cả hai khoản vay trên là quyền sử dụng đất tại khu Đoàn Xá 1, phường Hồng Phong, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh, diện tích 269,3m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X075393, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 674 QSDĐ/HP do Ủy ban nhân dân huyện Đông Triều cấp ngày 31/12/2003 cho hộ bà Hoàng Thị Q theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7313/18MB/HĐBĐ ngày 19/10/2018, đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đông Triều ngày 19/10/2018, được công chứng theo số công chứng 3359.2018/HĐTC, quyển số: 07.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Lương Thế Tĩnh và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 7313/18MB/HĐBĐ-PL01, ngày 24/9/2019 (sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7313/18MB/HĐBĐ ngày 19/10/2018) đã được công chứng theo số công chứng 3138.2019/PLHĐTC, quyển số: 07.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Lương Thế Tĩnh.

Quá trình thực hiện hợp đồng:

Đối với hợp đồng tín dụng số 7313/18MB/HĐTD ngày 19/10/2018 bà Hoàng Thị Q đã thanh toán cho HDBank số tiền là: 92.004.688^{đ} (chín hai triệu, không trăm lẻ tư nghìn, sáu trăm tám mươi tám đồng); trong đó số tiền gốc là: 41.670.038^{đ} (bốn mốt triệu, sáu trăm bảy mươi nghìn, không trăm ba mươi tám đồng) và số tiền lãi là: 50.334.650^{đ} (năm mươi triệu, ba trăm ba tư nghìn, sáu trăm lăm mươi đồng). Bà Hoàng Thị Q còn nợ HDBank tính đến ngày xét xử 12/5/2022 số tiền là 328.757.295^{đ} (ba trăm hai mươi tám triệu, bảy trăm lăm mươi bảy nghìn, hai trăm chín năm đồng) trong đó nợ gốc 258.329.962^{đ} (hai trăm lăm mươi tám triệu, ba trăm hai chín nghìn, chín trăm sáu hai đồng), nợ lãi trong hạn 51.957.976^{đ} (năm mốt triệu, chín trăm năm bảy nghìn, chín trăm bảy mươi sáu đồng) và nợ lãi quá hạn đối với quá hạn gốc và lãi chậm trả lãi 18.469.357^{đ} (mười tám triệu, bốn trăm sáu chín nghìn, ba trăm lăm mươi bảy đồng).

Đối với hợp đồng tín dụng số 10659/19MB/HĐTD ngày 24/9/2019 bà Hoàng Thị Q đã thanh toán cho HDBank số tiền là: 12.354.309^{đ} (mười hai triệu, ba trăm lăm tư nghìn, ba trăm linh chín đồng); trong đó số tiền gốc là: 7.002.000^{đ} (bảy triệu, không trăm lẻ hai nghìn đồng) và số tiền lãi là: 5.352.309^{đ} (năm triệu, ba trăm lăm hai nghìn, ba trăm linh chín đồng). Bà Hoàng Thị Q còn nợ HDBank tính đến ngày xét xử 12/5/2022 số tiền là 84.284.784^{đ} (tám tư triệu,

hai trăm tám tư nghìn, bảy trăm tám mươi tư đồng); trong đó nợ gốc 62.998.000đ (sáu hai triệu, chín trăm chín tám nghìn đồng), nợ lãi trong hạn 13.833.250đ (mười ba triệu, tám trăm ba ba nghìn, hai trăm lăm mươi đồng) và nợ lãi quá hạn đối với quá hạn gốc và lãi chậm trả lãi 7.453.534đ (bảy triệu, bốn trăm lăm ba nghìn, năm trăm ba mươi tư đồng).

Tổng số tiền bà Hoàng Thị Q còn nợ HDBank tại hai hợp đồng tín dụng trên tính đến hết ngày xét xử 12/5/2022 là 413.042.079đ (bốn trăm mười ba triệu, không trăm bốn hai nghìn, không trăm bảy mươi chín đồng); trong đó: nợ gốc là 321.327.962đ (ba trăm hai mốt triệu, ba trăm hai bảy nghìn, chín trăm sáu mươi hai đồng); lãi trong hạn 65.791.226đ (sáu năm triệu, bảy trăm chín mốt nghìn, hai trăm hai mươi sáu đồng); nợ lãi quá hạn đối với quá hạn gốc và lãi chậm trả lãi 25.922.891đ (hai năm triệu, chín trăm hai hai nghìn, tám trăm chín mươi mốt đồng).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà Hoàng Thị Q đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Mặc dù đã được ngân hàng tạo điều kiện trong việc trả nợ nhưng bà Hoàng Thị Q đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng theo đúng cam kết tại các hợp đồng tín dụng đã ký.

Trên cơ sở những nội dung đã trình bày trên, Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Đông Triều:

1/ Yêu cầu Tòa án chấm dứt hợp đồng tín dụng số 7313/18MB/HĐTD ngày 19/10/2018 và Hợp đồng tín dụng số 10659/19MB/HĐTD ngày 24/9/2019 và các khế ước nhận nợ kèm theo đã ký giữa HDBank và bà Hoàng Thị Q.

2/ Buộc bà Hoàng Thị Q trả nợ cho HDBank khoản nợ theo các Hợp đồng tín dụng số 7313/18MB/HĐTD ngày 19/10/2018 và Hợp đồng tín dụng số 10659/19MB/HĐTD ngày 24/9/2019 với tổng số tiền tính đến hết ngày 12/5/2022 là: 413.042.079đ (bốn trăm mười ba triệu, không trăm bốn hai nghìn, không trăm bảy mươi chín đồng); trong đó: nợ gốc là 321.327.962đ (ba trăm hai mốt triệu, ba trăm hai bảy nghìn, chín trăm sáu mươi hai đồng); lãi trong hạn 65.791.226đ (sáu năm triệu, bảy trăm chín mốt nghìn, hai trăm hai mươi sáu đồng); nợ lãi quá hạn đối với quá hạn gốc và lãi chậm trả lãi 25.922.891đ (hai năm triệu, chín trăm hai hai nghìn, tám trăm chín mươi mốt đồng).

3/ Buộc bà Hoàng Thị Q thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng số 7313/18MB/HĐTD ngày 19/10/2018 và Hợp đồng tín dụng số 10659/19MB/HĐTD ngày 24/9/2019 và khế ước nhận nợ kèm theo đã ký với HDBank từ sau ngày 12/5/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

4/ Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà bà Q không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì HDBank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất tại khu Đoàn Xá 1, phường Hồng Phong, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh diện tích 269,3m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X075393, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 674 QSDĐ/HP do Ủy ban nhân dân huyện Đông Triều cấp ngày 31/12/2003 cho hộ bà Hoàng Thị Q;

5/ Trong trường hợp số tiền phát mại/thu hồi tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho ngân hàng thì bà Hoàng Thị Q phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

2. Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Hoàng Thị Q xác nhận:

Việc ký kết và thực hiện hợp đồng tín dụng như phía nguyên đơn trình bày là đúng, xác nhận số tiền nợ gốc, lãi bà còn nợ như phía nguyên đơn trình bày là đúng. Do bà gặp khó khăn trong công việc nên có vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nay Ngân hàng khởi kiện, bà Q đồng ý việc ngân hàng khởi kiện, còn về quan điểm trả nợ bà Q có ý kiến xin trả dần và đề nghị Ngân hàng miễn toàn bộ lãi.

Việc ký kết và thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7313/18MB/HĐBĐ ngày 19/10/2018, và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 7313/18MB/HĐBĐ-PL01, ngày 24/9/2019 (sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7313/18MB/HĐBĐ ngày 19/10/2018) bà Hoàng Thị Q và anh Trần Mạnh T thực hiện việc ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nói trên là hoàn toàn theo đúng quy định.

Tại thời điểm thế chấp, trên đất đã có công trình xây dựng là nhà ở một tầng diện tích 68,6m^2 và công trình phụ là nhà bếp lợp ngói ploximăng diện tích 20,2m^2 do gia đình bà Hoàng Thị Q đang sinh sống tại đó.

Bà Q xác định nhà ở một tầng diện tích 68,6m^2 là do bà Q, anh T và chị N cùng đóng góp tiền, công sức xây dựng còn công trình phụ do một mình bà Q xây dựng.

Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ xác định công trình phụ xây dựng lấn sang đất hộ cụ Hoàng Kim Tr 1,3m^2. Cụ Hoàng Kim Tr có vợ là cụ Khổng Thị Đỗ, cụ Tr và cụ Đ đều đã chết, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất là các ông/bà: ông Hoàng Duy H, ông Hoàng Hữu H1, ông Hoàng Hữu Đ, bà Hoàng Thị Q, ông Hoàng Hữu Th, ông Hoàng Hữu T, bà Hoàng Thị B.

Ông Hoàng Duy H, ông Hoàng Hữu H1, ông Hoàng Hữu Đ, ông Hoàng Hữu Th, ông Hoàng Hữu T và bà Hoàng Thị B đều có đơn trình bày với nội dung xác định là hàng thừa kế thứ nhất của cụ Hoàng Kim Tr và cụ Khổng Thị Đ, xác định có việc bà Q xây dựng công trình phụ lợp ngói ploximang lấn sang đất của cụ Tr, tuy nhiên các ông bà đều có đơn yêu cầu Tòa án không giải quyết nội dung bà Q xây dựng lấn đất cụ Tr trong vụ án này.

Anh Trần Mạnh T đã được Tòa án tống đạt trực tiếp các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa án làm việc, không ủy quyền cho ai, không có văn bản gửi Tòa án để trình bày ý kiến của mình về việc khởi kiện của nguyên đơn cũng như quan điểm đối với các yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn.

Chị Nguyễn Thị Bảo N có lời khai trình bày việc bà Hoàng Thị Q ký kết hai hợp đồng tín dụng và cùng anh T là chồng chị ký kết hợp đồng bảo đảm với ngân hàng chị không có ý kiến gì và thừa nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 674 QSDĐ/HP do Ủy ban nhân dân huyện Đông Triều cấp ngày 31/12/2003 cho hộ bà Hoàng Thị Q gồm bà Hoàng Thị Q

và anh Trần Mạnh T. Đối với tài sản trên đất là nhà ở một tầng chị N, anh T và bà Q có đóng góp tiền, công sức xây dựng còn công trình phụ do một mình bà Q xây dựng. Trường hợp HDBank yêu cầu kê biên và tổ chức phát mại tài sản thế chấp thì nguyện vọng của chị N muốn mua lại giá trị quyền sử dụng đất.

Tại phiên toà:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn.

Bị đơn bà Hoàng Thị Qu không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Đối với nghĩa vụ trả nợ toàn bộ số tiền gốc, lãi theo hai hợp đồng tín dụng đã ký với ngân hàng bà Q có ý kiến xin trả nợ dần và đề nghị Ngân hàng miễn toàn bộ lãi.

Đối với việc xử lý tài sản bảo đảm: bà Q xác định nhà ở một tầng diện tích 68,6m^2 là do bà Q, anh T và chị N cùng đóng góp tiền, công sức xây dựng còn công trình phụ do một mình bà Q xây dựng.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bà Q cùng đề nghị Tòa án ghi nhận nội dung: trường hợp Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thì đồng thời xử lý tài sản gắn liền với đất nhưng phải xác định giá trị tài sản gắn liền với đất để trả cho chủ sở hữu là bà Q, anh T và chị N, bà Q tự nguyện tháo dỡ phần công trình phụ xây lấn sang đất hộ cụ Tr để bảo đảm thi hành án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Bảo N không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có quan điểm trường hợp Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thì đồng thời xử lý tài sản gắn liền với đất nhưng phải xác định giá trị tài sản gắn liền với đất để trả cho chủ sở hữu là bà Q, anh T và chị N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Mạnh T vắng mặt không có lý do, cũng như không có văn bản hay ý kiến trình bày gì.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Duy H, ông Hoàng Hữu H1, ông Hoàng Hữu Đ, ông Hoàng Hữu Th, ông Hoàng Hữu T và bà Hoàng Thị B vắng mặt tại phiên tòa và đều có đơn đề nghị không yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung bà Q xây dựng công trình phụ lấn sang đất cụ Tr trong vụ án này.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà có ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án cơ bản đã thực hiện quy định tại Điều 196, 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên hồ sơ còn có thiếu sót trong việc tống đạt thông báo tố tụng cho đương sự, Viện kiểm sát đã có văn bản yêu cầu khắc phục. Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng nhiệm vụ quy định tại Điều 51, Điều 237 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử cơ bản tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án; Những người tham gia tố tụng gồm nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cơ bản thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng, đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Mạnh T chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng tại Điều 70, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: căn cứ các Điều 299, 463, 466, Điều 317-323 Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc chấm dứt hợp đồng tín dụng, thu hồi nợ trước hạn do bị đơn vi phạm thời hạn trả nợ. Chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và theo quy định của pháp luật; đối với tài sản trên đất không thuộc tài sản thế chấp và có liên quan đến người thứ 3 khi xử lý tài sản bảo đảm sẽ được giải quyết theo quy định tại Điều 325 BLDS và Điều 68 Nghị định 163/2006; Nghị định 11/2012 sửa đổi bổ sung Nghị định 163 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

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:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật trong vụ án: Đây là quan hệ tranh chấp tín dụng giữa ngân hàng và cá nhân vay, bị đơn có nơi cư trú tại khu Đoàn Xá 1, phường Hồng Phong, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự. Tòa án nhân dân thị xã Đông Triều thụ lý và giải quyết vụ án về "tranh chấp hợp đồng tín dụng" là đúng thẩm quyền.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã cấp, tống đạt, thông báo các văn bản tố tụng cho anh Trần Mạnh T, anh T không đến Tòa án làm việc, không có văn bản gửi Tòa án trình bày quan điểm, ý kiến về việc khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ có liên quan đến việc giải quyết vụ án là từ bỏ quyền tự bảo vệ của mình. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là hàng thừa kế của cụ Tr, cụ Đ đã có bản tự khai, đơn trình bày với nội dung xác định có việc bà Q xây dựng công trình phụ lợp ngói ploximang lấn sang đất cụ Tr, tuy nhiên các ông bà đều có đơn yêu cầu Tòa án không giải quyết nội dung xây dựng lấn đất trong vụ án này và có đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt. Tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh T vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt đương sự nói trên.

[2] Xét yêu cầu chấm dứt hợp đồng tín dụng của nguyên đơn:

Tại khoản 1 Điều 6 hợp đồng tín dụng số 7313/18MB/HĐTD ngày 19/10/2018 và Hợp đồng tín dụng số 10659/19MB/HĐTD ngày 24/9/2019 giữa HDBank và bà Hoàng Thị Q thỏa thuận nội dung: HDBank có quyền chấm dứt việc cho vay và thu hồi trước hạn trong các trường hợp bên vay vi phạm điều khoản trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ. Quá trình thực hiện hợp đồng

bà Q đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên yêu cầu trên là có căn cứ cần được chấp nhận

[3] Xét yêu cầu đòi nợ của nguyên đơn:

[3.1] Việc ký kết hợp đồng: Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) và bà Hoàng Thị Q đã ký kết:

- Hợp đồng tín dụng số 7313/18MB/HĐTD ngày 19/10/2018 và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 7313/18MB/HĐTD/KUNN01 số tiền nhận nợ là 300.000.000^{đ} (ba trăm triệu đồng), kỳ hạn trả nợ gốc 8.334.000 đồng/3 tháng vào ngày 30 của tháng, kỳ trả nợ gốc cuối 8.310.000 đồng, ngày trả nợ đầu tiên 30/01/2019. Bà Q đã thanh toán nợ gốc các kỳ: 30/01/2019, 02/5/2019, 31/7/2019, 06/11/2019, 01/02/2020(thanh toán 85^{đ}), 31/3/2020 (thanh toán 8.333.915^{đ}), 01/6/2020 (thanh toán 38^{đ}) tổng số tiền 41.670.038 đồng; đến kỳ trả nợ 04/5/2020 bà Q phải trả số tiền 8.334.000 đồng tuy nhiên bà Q không trả do vậy ngày 05/5/2020 là ngày chuyển nợ quá hạn.

- Hợp đồng tín dụng số 10659/19MB/HĐTD ngày 24/9/2019 và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 7313/18MB/HĐTD/KUNN01 số tiền nhận nợ là 70.000.000^{đ} (bảy mươi triệu đồng), kỳ hạn trả nợ gốc 1.167.000 đồng/1 tháng, trả vào ngày 30 của tháng; kỳ hạn trả nợ gốc cuối 1.147.000 đồng, ngày trả nợ đầu tiên 30/10/2019. Bà Q đã thanh toán nợ gốc các kỳ vào các ngày: 06/11/2019, 11/12/2019, 01/01/2020 (thanh toán 25^{đ}), 06/01/2020 (thanh toán 1.166.975^{đ}), 31/3/2020 (thanh toán 3.501.000^{đ}) tổng số tiền là 7.002.000 đồng; đến kỳ trả nợ 04/5/2020 bà Q phải trả số tiền 1.167.000 đồng tuy nhiên bà Q không trả, do vậy ngày 05/5/2020 là ngày chuyển nợ quá hạn.

[3.2] Xét tính hợp pháp của các hợp đồng: Người tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội phù hợp với quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 23 thông tư số: 39/2016/TT-NHNN, ngày 30/12/2016 Quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, Chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng.

Về hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về nội dung của hợp đồng: Các điều khoản của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực đối với các bên về quyền, nghĩa vụ và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng.

[3.3] Về việc thực hiện hợp đồng của các bên: Hội đồng xét xử thấy rằng, sau khi các bên ký kết các hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ, HDBank đã thực hiện việc giải ngân cho bà Hoàng Thị Q. Hai bên không có thắc mắc gì về các nội dung và điều khoản của Hợp đồng cũng như việc giải ngân số tiền vay. Bà Hoàng Thị Q đã nhận đủ số tiền vay nhưng không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của mình là vi phạm hợp đồng. Theo quy định tại Điều 91; 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017, HDBank khởi kiện yêu cầu buộc bà Hoàng Thị Q phải trả nợ gốc và lãi phát sinh là có căn cứ và đúng

pháp luật nên cần chấp nhận. Nguyên đơn giao nộp căn cứ chứng minh là phiếu tính chiết thu nợ vay, chi tiết hợp đồng vay theo lịch trình trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết của bị đơn tính từ thời điểm giải ngân.

[3.4] Xét các chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp phù hợp với nhau, phù hợp với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, căn cứ khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự 2015 và khoản 2 Điều 4 thông tư số: 39/2016/TT-NHNN, ngày 30/12/2016 Quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, Chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ gốc đối với hai hợp đồng tín dụng nêu trên: 321.327.962 đồng là có căn cứ.

[3.5] Về yêu cầu trả nợ lãi: Xét sự thỏa thuận về mức lãi suất vay của các bên là phù hợp với quy định tại Điều 13 thông tư số: 39/2016/TT-NHNN, ngày 30/12/2016 Quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, Chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng. Để chứng minh cho yêu cầu của mình, nguyên đơn cung cấp bảng tính lãi, mức tính lãi, các quyết định về việc ban hành khung lãi suất huy động vốn dành cho khách hàng cá nhân số: 3823/2017/QĐ-TGĐ, ngày 14/12/2017; 111/2019/QĐ-TGĐ, ngày 17/01/2019; 1440/2020/QĐ-TGĐ, ngày 07/7/2020; 1828/2020/QĐ-TGĐ, ngày 17/8/2020; 1929/2020/QĐ-TGĐ, ngày 27/8/2020; 2274/2020/QĐ-TGĐ, ngày 02/10/2020; 2444/2020/QĐ-TGĐ, ngày 27/10/2020; 224/2022/QĐ-TGĐ, ngày 16/02/2022. Theo đó lãi suất đối với khoản vay trong hạn tương ứng với văn bản điều chỉnh: đối với hợp đồng tín dụng số 7313/18MB/HĐTD dao động từ 10,87% đến 12,2%. Theo bảng kê tính lãi thể hiện mức lãi suất áp dụng 3 tháng/lần đối với các kỳ thay đổi là: 11%, 11,5%, 11,9%, 12%, 12,1%; đối với hợp đồng tín dụng số 10659/19MB/HĐTD dao động từ 13,07% đến 14,4% Theo bảng kê tính lãi thể hiện mức lãi suất áp dụng 3 tháng/lần đối với các kỳ thay đổi là: 12,7%, 12,9%, 13,05%, 13,4%, 14,3% là có căn cứ.

Tại hợp đồng tín dụng số 7313/18MB/HĐTD và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 7313/18MB/HĐTD/KUNN01 số tiền nhận nợ là 300.000.000^{đ} (ba trăm triệu đồng) kỳ hạn trả nợ lãi 1 tháng/lần vào ngày 30 của tháng, ngày trả nợ đầu tiên 30/11/2018. Từ ngày 30/11/2018 đến ngày 04/5/2020 bà Quảng đã thanh toán tiền lãi 50.334.650 đồng; Kể từ ngày 02/6/2020 bà Quảng vi phạm nghĩa vụ trả lãi, tính đến ngày 12/5/2022 nợ lãi trong hạn 51.957.976^{đ} (năm mốt triệu, chín trăm năm bảy nghìn, chín trăm bảy mươi sáu đồng) và nợ lãi quá hạn đối với quá hạn gốc và lãi chậm trả lãi 18.469.357^{đ} (mười tám triệu, bốn trăm sáu chín nghìn, ba trăm lăm mươi bảy đồng).

Tại hợp đồng tín dụng số 10659/19MB/HĐTD và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 7313/18MB/HĐTD/KUNN01 số tiền nhận nợ là 70.000.000^{đ} (bảy mươi triệu đồng), kỳ hạn trả nợ lãi 1 tháng/lần vào ngày 30 của tháng, ngày trả nợ đầu tiên 30/10/2019. Từ ngày 06/11/2019 đến ngày 31/3/2020 bà Q đã thanh toán tiền lãi 5.352.309 đồng; Kể từ ngày 04/5/2020 bà Q vi phạm nghĩa vụ trả lãi, tính đến ngày 12/5/2022 nợ lãi trong hạn 13.833.250^{đ} (mười ba triệu, tám trăm ba ba nghìn, hai trăm lăm mươi đồng) và

nợ lãi quá hạn đối với quá hạn gốc và lãi chậm trả lãi 7.453.534^{đ} (bảy triệu, bốn trăm lăm ba nghìn, năm trăm ba mươi tư đồng).

Từ những phân tích trên, thấy rằng Ngân hàng đã áp dụng đúng các quy định về điều chỉnh lãi suất, thực hiện việc điều chỉnh lãi suất theo đúng thỏa thuận và phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận yêu cầu về lãi của Nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán tổng số tiền lãi đối với hai khoản vay trên là 91.714.117^{đ} (chín mốt triệu, bảy trăm mười bốn nghìn, một trăm mười bảy đồng); trong đó: lãi trong hạn 65.791.226^{đ} (sáu năm triệu, bảy trăm chín mốt nghìn, hai trăm hai mươi sáu đồng); nợ lãi quá hạn đối với quá hạn gốc và lãi chậm trả lãi 25.922.891^{đ} (hai năm triệu, chín trăm hai hai nghìn, tám trăm chín mươi mốt đồng).

Nguyên đơn yêu cầu bà Q tiếp tục phải thanh toán khoản lãi phát sinh của số tiền nợ chưa thanh toán theo lãi suất thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký giữa hai bên kể từ ngày tiếp theo ngày 12/5/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] *Xét yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ:*

[4.1] Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất do bà Hoàng Thị Q, anh Trần Mạnh T ký với HDBank ngày 19/10/2018 thể hiện: bà Hoàng Thị Q, anh Trần Mạnh T đồng ý thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất tại tại khu Đoàn Xá 1, phường Hồng Phong, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh, diện tích 269,3m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X075393, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 674 QSDĐ/HP do Ủy ban nhân dân huyện Đông Triều cấp ngày 31/12/2003 cho hộ bà Hoàng Thị Q. Với giá trị tài sản thế chấp trên HĐBank cấp tín dụng cho bên thế chấp và/hoặc bên vay với số tiền cao nhất là 300.000.000 đồng.

Ngày 24/9/2019 bà Hoàng Thị Q, anh Trần Mạnh T và Ngân hàng tiếp tục ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 7313/18MB/HĐBĐ-PL01 với nội dung sửa đổi khoản 3 Điều 3 của hợp đồng thế chấp "Với giá trị tài sản thế chấp trên HDBank cấp tín dụng cho bên thế chấp và/hoặc bên vay với số tiền cao nhất là 345.000.000 đồng". Việc ký hợp đồng thế chấp và hợp đồng sửa đổi bổ sung thế chấp này đã được Văn phòng công chứng Lương Thế Tĩnh xác nhận.

[4.2] Thấy rằng: Trước khi ký hợp đồng thế chấp, các bên đã làm thủ tục xác nhận, thẩm định, định giá tài sản theo quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp và hợp đồng sửa đổi bổ sung được lập thành văn bản, các bên ký kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đối tượng của hợp đồng là có thật, các nội dung đều có sự chứng nhận của công chứng viên phù hợp với quy định tại các Điều 117, 119, 298, 317, 318, 319, 323, 325 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai; mục 1.4 Điều 4, Điều 10 Nghị định về giao dịch bảo đảm số: 8019/VBHN-BTP ngày 10/12/2013 Bộ Tư pháp nên hợp đồng có hiệu lực thi hành.

[4.3] Theo Điều 4 hợp đồng thế chấp, nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm toàn bộ nghĩa vụ trả nợ (gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí, phạt, các khoản phải

trả, bồi thường thiệt hại khác) theo hợp đồng tín dụng số 7313/18MB/HĐTD ngày 19/10/2018, và hợp đồng tín dụng số số 10659/19MB/HĐTD ngày 24/9/2019.

[4.4] Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án nhiều lần triệu tập anh T lên làm việc nhưng đều không đến Tòa án làm việc, cũng không cung cấp ý kiến gì cho Tòa án nên không có lời khai của anh T liên quan đến quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và các vấn đề liên quan đến việc giải quyết vụ án. Như vậy anh T đã từ chối các quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại điều 70, 73 Bộ luật tố tụng dân sự cũng như nghĩa vụ chứng minh theo điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4.5] Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung được ký kết giữa các bên thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại khu Đoàn Xá 1, phường Hồng Phong, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh, diện tích 269,3m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X075393, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 674 QSDĐ/HP do Ủy ban nhân dân huyện Đông Triều cấp ngày 31/12/2003 cho hộ bà Hoàng Thị Q.

Toà án nhân dân thị xã Đông Triều đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp, xác minh, thu thập chứng cứ kết quả cụ thể như sau:

- Diện tích thửa đất đo đạc cụ thể hiện nay là 267.7m^2 như vậy giảm 1,6m^2 so với diện tích 269,3m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với nội dung này Ủy ban nhân dân thị xã Đông Triều có văn bản trả lời: Diện tích hiện trạng giảm 1,6m^2 so với giấy chứng nhận là sai số do đo đạc. Còn phần diện tích 8,8m^2 đất giáp cạnh phía đông thửa đất nằm ngoài ranh giới đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), phần đất này là đất thổ cư của bà Quảng sử dụng ổn định từ trước, khi cấp GCNQSDĐ do không đo đạc hết khuôn viên thửa đất.

- Đối với công trình xây dựng trên đất là nhà ở một tầng diện tích 68,6m^2 do bà Hoàng Thị Q, anh Trần Mạnh T và chị Nguyễn Thị Bảo N đóng góp tiền, công xây dựng và công trình phụ 20,2m^2 lợp ngói ploximăng do bà Hoàng Thị Q xây dựng không thuộc tài sản thế chấp.

- Công trình phụ xây dựng lấn sang đất hộ cụ Hoàng Kim Tr, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Tr, cụ Đ đều có đơn đề nghị không yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung bà Q xây dựng công trình phụ lấn sang đất cụ Tr trong vụ án này, sau này nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án riêng, nên Tòa án không xem xét.

[4.6] Quá trình bà Hoàng Thị Q ký kết các hợp đồng tín dụng để vay tiền nhằm mục đích sửa chữa nhà cửa và mua sắm vật dụng gia đình và cùng anh T ký kết các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho các khoản vay trên thì thời điểm đó chị Nguyễn Thị Bảo N đang là vợ anh T, ở cùng nhà với bà Q và anh T biết nội dung vay mượn trên phục vụ cho việc sửa nhà và mua sắm vật dụng gia đình, chị N không có ý kiến gì. Theo tài liệu do nguyên đơn cung cấp, tại các hợp đồng kinh tế về giao nhận thi công sửa chữa công trình, Biên bản nghiệm thu thanh lý hợp đồng thì giá trị công trình xây dựng, sửa chữa nhà là do bà Q trực tiếp ký kết và thanh lý hợp đồng, bà Q là người trực tiếp vay tiền tại ngân hàng nhằm mục đích xây, sửa nhà và tiêu dùng do vậy việc bà Q, anh T

thế chấp giá trị quyền sử dụng đất làm tài sản bảo đảm cho khoản vay phù hợp với quy định tại Điều 325 Bộ luật Dân sự. Đối với nội dung chị N muốn mua lại giá trị quyền sử dụng đất trong trường hợp HDBank yêu cầu kê biên và tổ chức phát mại tài sản thế chấp thì nguyện vọng của chị N sẽ được xem xét khi xử lý tài sản bảo đảm nên nội dung này Hội đồng xét xử không xem xét; Đối với nội dung chị N yêu cầu trả lại chủ sở hữu giá trị tài sản gắn liền với đất trong trường hợp HDBank yêu cầu kê biên và tổ chức phát mại tài sản thế chấp là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.7] Bà Hoàng Thị Q và ngân hàng đề nghị Tòa án ghi nhận nội dung: trường hợp bà Hoàng Thị Q không trả được nợ cho ngân hàng, trường hợp ngân hàng đề nghị cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là giá trị quyền sử dụng đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, phải xác định giá trị quyền sử dụng đất, giá trị tài sản gắn liền với đất. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất được thanh toán cho ngân hàng, giá trị tài sản gắn liền trên đất được trả cho chủ sở hữu tài sản trên đất là bà Q, anh T và chị N, bà Q tự nguyện tháo dỡ phần công trình phụ xây dựng lấn sang đất hộ cụ Tr để đảm bảo thi hành án. Đây là thỏa thuận trên cơ sở sự tự nguyện của đương sự, không vi phạm pháp luật và đạo đức xã hội nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.8] Nay, HDBank yêu cầu kê biên và tổ chức phát mại tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ trong trường hợp bà Hoàng Thị Q không trả được nợ cho HDBank và nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Q vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng là có căn cứ và phù hợp với quy định tại các Điều 299, 303, 323, 325 của Bộ luật Dân sự 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.9] Quan điểm và ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Đông Triều tham gia phiên tòa là có căn cứ, đúng với các quy định của pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Về án phí, chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên bị đơn thuộc đối tượng người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên theo quy định pháp luật, bị đơn được miễn án phí. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã chi phí hết 5.000.000^{đ} (Năm *triệu đồng*) mà nguyên đơn đã nộp tạm ứng, bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Trả lại nguyên đơn tiền tạm ứng án phí và tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147; 157, 158, 227, 228, 233, 244, 264, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 1 Điều 275, khoản 7 Điều 323 các Điều 280, 282, 292, 293, 295, 298, 299, 303, 317, 318, 320, 325, 351, 357, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 91; 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ mục 3.27 khoản 2 Điều 68 Nghị định về giao dịch bảo đảm số: 8019/VBHN-BTP ngày 10/12/2013 Bộ Tư pháp.

- Căn cứ 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 khoản 2 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh đối với bà Hoàng Thị Q.

2. Tuyên bố chấm dứt các hợp đồng tín dụng số 7313/18MB/HĐTD ngày 19/10/2018, số 10659/19MB/HĐTD ngày 24/9/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh với bà Hoàng Thị Q.

3. Buộc bà Hoàng Thị Q trả nợ cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh:

3.1 Đối với hợp đồng tín dụng số 7313/18MB/HĐTD ngày 19/10/2018, tính đến ngày xét xử 12/5/2022 bà Q phải trả số tiền là 328.757.295^{đ} (ba trăm hai mươi tám triệu, bảy trăm lăm mươi bảy nghìn, hai trăm chín năm đồng) trong đó nợ gốc 258.329.962^{đ} (hai trăm lăm mươi tám triệu, ba trăm hai chín nghìn, chín trăm sáu hai đồng), nợ lãi trong hạn 51.957.976^{đ} (năm mốt triệu, chín trăm năm bảy nghìn, chín trăm bảy mươi sáu đồng) và nợ lãi quá hạn đối với quá hạn gốc và lãi chậm trả lãi 18.469.357^{đ} (mười tám triệu, bốn trăm sáu chín nghìn, ba trăm lăm mươi bảy đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 12/5/2022 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 7313/18MB/HĐTD ngày 19/10/2018. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bên vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

3.2 Đối với hợp đồng tín dụng số 10659/19MB/HĐTD ngày 24/9/2019 tính đến ngày xét xử 12/5/2022 bà Q phải trả số tiền là 84.284.784^{đ} (tám tư triệu, hai trăm tám tư nghìn, bảy trăm tám mươi tư đồng); trong đó nợ gốc 62.998.000^{đ} (sáu hai triệu, chín trăm chín tám nghìn đồng), nợ lãi trong hạn 13.833.250^{đ} (mười ba triệu, tám trăm ba ba nghìn, hai trăm lăm mươi đồng) và

nợ lãi quá hạn đối với quá hạn gốc và lãi chậm trả lãi 7.453.534đ (bảy triệu, bốn trăm lăm ba nghìn, năm trăm ba mươi tư đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 12/5/2022 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 10659/19MB/HĐTD ngày 24/9/2019. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bên vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà bà Q không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất tại khu Đoàn Xá 1, phường Hồng Phong, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh diện tích 267.7m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X075393, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 674 QSDĐ/HP do Ủy ban nhân dân huyện Đông Triều cấp ngày 31/12/2003 cho hộ bà Hoàng Thị Q. Bà Hoàng Thị Q, anh Trần Mạnh T và chị Nguyễn Thị Bảo N được nhận lại giá trị tài sản là quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền trên diện tích thửa đất đã thế chấp cho Ngân hàng, khi xử lý tài sản thế chấp. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự " bà Q tự tháo dỡ phần công trình phụ xây dựng lấn sang đất hộ cụ Hoàng Kim Tr để đảm bảo thi hành án" theo biên bản thỏa thuận đề nghị Tòa án ghi nhận ngày 12/5/2022, có sơ đồ bản vẽ kèm theo và là một bộ phận không tách rời của bản án.

5. Sau khi phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tách từ thửa 30, Tờ bản đồ địa chính số 29, diện tích 267,7m^2, tọa lạc tại khu Đoàn Xá 1, phường Hồng Phong, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X075393, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 674 QSDĐ/HP do Ủy ban nhân dân huyện Đông Triều cấp ngày 31/12/2003 cho hộ bà Hoàng Thị Q mà chưa đủ để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh, thì bà Hoàng Thị Q phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Bà Hoàng Thị Q phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000đ (Năm *triệu đồng*), số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng ngày 28/4/2021, nên bà Q phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền 5.000.000đ (Năm *triệu đồng*) cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Hoàng Thị Q không trả đủ số tiền nêu trên thì bà Q còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự.

7. Về án phí: bà Hoàng Thị Q phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên bà Q thuộc đối tượng người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên theo quy định pháp luật, bà Q được miễn án phí. Trả lại Ngân hàng TMCP phát triển

Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 8.848.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Đông Triều theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000552 ngày 23/3/2021.

8. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh;
- Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đông Triều;
- Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đông Triều;
- Các đương sự;
- lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

Nguyễn Mạnh Cường

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Mạnh Cường