TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ NGHI SƠN** **TỈNH THANH HÓA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2024/KDTM-ST
Ngày: 16 – 01 - 2024
V/v:Tranh chấp về hợp đồng cho vay tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGHI SƠN, TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lương Thị Cúc

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông: Nguyễn Văn Tòng

2. Ông: Lê Thế Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Lữ Thị Hải Vân - Thư ký Tòa án nhân dân, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa: Ông Lâm Ngọc Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2023/TLST- KDTM, ngày 22/9/2023 về việc " Tranh chấp hợp đồng cho vay tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 79/2023/QĐXXST-KDTM ngày 08 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Công Th Việt N.

Địa chỉ: Số 108 đường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh Bi - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Công Th Việt N.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tào Văn T – Sinh năm: 1989. Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch Nghi Sơn.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị Đ – Sinh năm: 1968.

Địa chỉ: TDP Thanh N, phường Hải Th, thị xã Nghi S, tỉnh Thanh H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Anh Phùng Văn Nh – Sinh năm: 1988

+ Chị Võ Thị S – Sinh năm: 1993

+ Anh Phùng Văn Nh – sinh năm 1990

+ Chị Hồ Thị A

Đều có địa chỉ: TDP Thanh N, phường Hải Th, thị xã Nghi S, tỉnh Thanh H.

Tại phiên toà có mặt Nguyên đơn, vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Bà Lê Thị Đ đã vay vốn tại Ngân hàng TMCP Công th Việt N – CN Sầm S theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 23910048/2023-HĐCVHM/NHCT422-LTDAO ký ngày 12/06/2023; Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh hàng hải sản; Hạn mức: 1.500.000.000 đồng, dư nợ gốc còn lại: 1.460.000.000 đồng. Kể từ kỳ đóng lãi từ tháng 7/2023 cho đến nay bà Lê Thị Đ đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ mặc dù Ngân hàng đã đôn đốc, nhắc nợ nhưng bà Đ vẫn tìm cách lẩn trốn, thoái thác nghĩa vụ trả nợ. Do không trả nợ theo đúng cam kết trong Hợp đồng vay, các khoản nợ của bà Lê Thị Đ theo các hợp đồng nêu trên đã quá hạn từ ngày 10/8/2023 và đã chuyển nợ xấu.

- Tính đến hết ngày 22/8/2023 (thời điểm nộp đơn khởi kiện) bà Lê Thị Đ còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là: 1.475.938.926 đồng (Một tỷ bốn trăm bảy mươi lăm triệu chín trăm ba mươi tám nghìn chín trăm hai mươi sáu đồng). Cụ thể:

+ Nợ gốc: 1.460.000.000 đồng

+ Nợ lãi cộng dồn tạm tính: 15.938.926 đồng

- Tính đến ngày 08/12/2023 bà Lê Thị Đ còn nợ Ngân hàng số tiền là: 1.518.720.005 đồng.

+ Nợ gốc: 1.460.000.000đ

+ Nợ lãi cộng dồn tạm tính: 58.720.005 đồng

Để đảm bảo cho khoản vay bà Lê Thị Đ đã thế chấp các tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất: 375, tờ bản đồ số: 22, diện tích 109 m2, hình thức sử dụng riêng: 109 m2, sử dụng chung: không m2; mục đích sử dụng đất: Đất ở 109m2. Thời hạn: Đất ở nông thôn, lâu dài và tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp III, 02 tầng, tường xây gạch, mái bằng, diện tích xây dựng 99.3m2, diện tích sàn 198.6 m2, hoàn thành năm 2016. Có địa chỉ tại Thôn Thanh N, xã Hải Th, huyện Tĩnh Gi (nay là TDP Thanh N, phường Hải Th, thị xã Nghi S), tỉnh Thanh H. Hồ sơ tài sản: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 013586 do UBND huyện Tĩnh Gia cấp ngày 24/01/2017. Số vào sổ cấp GCN: CH 02016/QSDĐ/CN và đo đạc bổ sung tài sản gắn liền với giấy chứng nhận QSDĐ số 321/TS/GCN do Văn phòng đăng ký QSDĐ và Phòng tài nguyên môi trường huyện Tĩnh Gia cấp ngày 25/6/2018. Tài sản nói trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 18391011/2018/HĐBĐ/NHCT422 ký ngày 18/01/2018 giữa Ngân hàng TMCP Công th Việt N - Chi nhánh Sầm S và bà Lê Thị Đ.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất: 312^{A}, tờ bản đồ số: 22, diện tích 66.5 m2, hình thức sử dụng riêng: 66.5 m2, sử dụng chung: không m2; mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn. Thời hạn sử dụng: Lâu dài và tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp III, 02 tầng, tường xây gạch, mái bằng, diện tích xây dựng 55.1 m2, diện tích sàn 110.2 m2,

hoàn thành năm 2006. Có địa chỉ tại Thôn Thanh N, xã Hải Th, huyện Tĩnh Gi (nay là TDP Thanh N, phường Hải Th, thị xã Nghi S), tỉnh Thanh H. Hồ sơ tài sản: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 785475 do UBND huyện Tĩnh Gia cấp ngày 20/5/2015. Số vào sổ cấp GCN: CH 01331/QSDĐ/CN. Tài sản nói trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 18391011/2018/HĐBĐ/NHCT422 ký ngày 18/01/2018 giữa Ngân hàng TMCP Công th Việt N - Chi nhánh Sầm S và bà Lê Thị Đ.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Buộc bà Lê Thị Đ phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Công th Việt N – Chi nhánh Sầm S toàn bộ số tiền gốc, số tiền lãi cộng dồn, lãi phạt chậm trả lãi theo các hợp đồng cho vay tạm tính đến ngày 08/12/2023 là: 1.518.720.005 đồng và lãi phát sinh tính từ ngày 09/12/2023 cho đến khi tất toán hết các khoản vay.

- Trường hợp bà Lê Thị Đ không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 18391011/2018/HĐBĐ/NHCT422 ký ngày 18/01/2018 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sầm Sơn và bà Lê Thị Đ.

* Bà Lê Thị Đ có quan điểm tại bản tự khai như sau: Từ năm 2018, bà và Ngân hàng Vietinbank đã phát sinh quan hệ vay vốn tại phòng giao dịch huyện Tĩnh Gia, Thanh Hoá. Quá trình vay vốn bà đều thực hiện đúng nghĩa vụ hoàn trả gốc và lãi đúng hạn. Đến ngày 12/6/2023, bà có vay lại số tiền 1.460.000.000đ, thời hạn vay 06 tháng để kinh doanh. Đảm bảo cho khoản vay bà có thế chấp nhà và đất theo HĐTC bà đã ký kết. Do làm ăn thua lỗ nên bà không có tiền trả cho Ngân hàng dẫn đến quá hạn khoản vay. Hiện tại bà không đủ khả năng thanh toán nợ nên bà đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho bà gia hạn thêm 12 tháng để bà bán nhà trả nợ.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/11/2023, biên bản hòa giải ngày 08/12/2023 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phùng Văn Nh trình bày:

Anh là con trai đầu của bà Lê Thị Đ, bố mẹ sinh được ba anh em. Khi bố anh còn sống anh vào Nam làm ăn, sau khi bố mất mới về Hải Thanh sinh sống. Việc mẹ anh vay tiền Ngân hàng anh mới biết gần đây. Nguồn gốc đất mà mẹ anh đưa đi thế chấp là đất của ông bà để lại cho bố, khi bố mất năm 2013 thì chuyển giao lại cho mẹ là bà Lê Thị Đ đứng tên. Hiện tại, vợ chồng anh đang ở trên đất của mẹ có diện tích 66,5 m2, vợ chồng ở từ năm 2017. Khi vợ chồng ở không xây dựng thêm bất cứ tài sản gì trên đất, diện tích ranh giới đất vẫn giữ nguyên. Trước khi vay, mẹ có nói mẹ vay và thế chấp sổ đỏ cho Ngân hàng để lấy tiền làm ăn, còn vay cụ thể bao nhiêu anh không biết. Nay mẹ không có khả năng trả nợ, anh sẽ bàn với em trai tìm ra phương án trả nợ cho Ngân hàng rút lại các tài sản mẹ anh đã thế chấp cho Ngân hàng. Trong trường hợp, mẹ con anh không trả được nợ thì cũng phải để Ngân hàng bán đấu giá tài sản đã thế chấp.

* Tại bản tự khai ngày 21/11/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phùng Văn Nh trình bày:

Anh là con của bà Lê Thị Đ, hiện nay đang ở trên diện tích đất 109m2 tại TDP Thanh Nam, phường Hải Thanh, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Nguồn gốc đất này là do ông bà nội và bố anh để lại. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mẹ là bà Lê Thị Đ. Trên đất vợ chồng anh có xây dựng 01 ngôi nhà vào năm 2017 và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp đăng ký xây dựng. Khi mẹ anh thế chấp tài sản để vay Ngân hàng thì anh không biết, nay mẹ anh không trả được nợ, nếu Ngân hàng cho anh trả tiền lãi hàng tháng thì mỗi năm anh sẽ trả được 100 - 120 triệu đồng.

Tại phiên hoà giải ngày 08/12/2023, về phía Ngân hàng TMCP Vietinbank vẫn giữ nguyên quan điểm khởi kiện. Về phía anh Phùng Văn Nh thừa nhận việc bà Lê Thị Đ hiện đang vay Ngân hàng như yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Hiện tại do mẹ anh không có khả năng trả nợ nên anh sẽ bàn với em anh để tìm phương án giải quyết.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Nghi Sơn 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 Tòa án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án là đúng với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, riêng bà Lê Thị Đ chưa thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung đề nghị HĐXX áp dụng: khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; Điều 273 và Điều 280 BLTTDS; Điều 117; khoản 2 Điều 119; khoản 2 Điều 292; Điều 299; Điều 317; khoản 3 Điều 318; Điều 319; Điều 463; Điều 466 và Điều 468 BLDS năm 2015; khoản 2 Điều 91; khoản 2 Điều 95 Luật tổ chức tín dụng; điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/HĐTP TAND TC. Đề nghị HĐXX chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng VietinBank. Buộc bà Lê Thị Đ phải trả số nợ tính đến ngày 08/12/2023 cho Ngân hàng VietinBank số tiền là: 1.518.720.005 đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.460.000.000đ, Nợ lãi: 58.720.005 đồng, và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 08/12/2023 cho đến khi thanh lý hết khoản vay nói trên. Trong trường hợp bà Lê Thị Đ không thực hiện việc trả nợ thì Ngân hàng VietinBank được quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay trên. Do yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận nên bà Đ phải chịu án phí KDTM theo giá ngạch.

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 thủ tục tố tụng: Xét nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật. Mục đích của Ngân hàng cũng như của bà Lê Thị Đ khi thực hiện ký các hợp đồng cho vay tín dụng đều vì lợi nhuận, các bên đương sự đều có giấy phép đăng ký kinh doanh hợp pháp vì vậy căn cứ vào khoản 1 Điều 30 BLTTDS vụ án thuộc tranh chấp về kinh doanh thương mại. Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan hiện đang cư trú, sinh sống trên địa bàn thị xã Nghi Sơn nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Toà án triệu tập đến phiên toà hợp lệ nhưng không đến phiên toà vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn: Các bên đương sự đều thống nhất: Bà Lê Thị Đ có vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam Hợp đồng cho vay hạn mức số 23910048/2023-HĐCVHM/NHCT422-LTDAO ký ngày 12/06/2023; Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh hàng hải sản; Hạn mức: 1.500.000.000 đồng, dư nợ gốc còn lại: 1.460.000.000 đồng, để đảm bảo cho khoản vay trên bà Đ đã thế chấp các tài sản là hai quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất theo hai HĐTC số 18391011/2018/HĐBĐ/NHCT422 và HĐTC 18391011/2018/HĐBĐ/NHCT422 đều ký ngày 18/01/2018, giữa Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và bà Lê Thị Đ. Kể từ kỳ đóng lãi từ tháng 7/2023 cho đến nay bà Lê Thị Đ đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, tính đến ngày 10/8/2023, khoản vay của bà Đ đã quá hạn. Tính đến thời điểm ngày 08/12/2023, bà Lê Thị Đ còn nợ Ngân hàng Viettin.bank số tiền là: 1.518.720.005 đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.460.000.000đ, Nợ lãi: 58.720.005 đồng, và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 08/12/2023 cho đến khi thanh lý hết khoản vay nói trên.

Xét về hình thức cũng như nội dung của Hợp đồng tín dụng và các giấy vay tiền cũng như các hợp đồng thế chấp đều đảm bảo đúng về hình thức cũng như nội dung hợp đồng đều đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật về hoạt động của Ngân hàng, đúng trình tự, thủ tục, cơ chế tín dụng hiện hành, những người tham gia giao dịch trong các hợp đồng nói trên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các bên hoàn toàn tự nguyện, đúng theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng phía Ngân hàng VietinBank đã thực hiện đúng lộ trình giải ngân theo điều khoản kí kết trong hợp đồng. Về phía bà Lê Thị Đ đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, không thực hiện đúng các cam kết trong hợp đồng, không thực hiện đúng lộ trình trả tiền gốc và lãi theo các điều khoản đã kí kết dẫn đến vi phạm hợp đồng. Vì vậy việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Đ thực hiện nghĩa vụ trả nợ là hoàn toàn có cơ sở.

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật tổ chức tín dụng; Điều 92 BLTTDS; Điều 463; Điều 466 và Điều 468 BLDS năm 2015 đủ cơ sở để HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng VietinBank buộc bà Lê Thị Đ thực hiện nghĩa vụ thanh toán đối với các khoản nợ gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ đã ký kết giữa bà Đ và Ngân hàng.

[3] Xét về hợp đồng thế chấp tài sản: Đối với các hợp đồng thế chấp tài sản đã được thực hiện đúng theo quy định. Bị đơn thừa nhận có đứng ra thế chấp các diện tích đất đã được nhà nước cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của mình tại Văn phòng công chứng Hải Hoà và có chứng thực của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tĩnh Gia nay là thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Việc ký kết hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc và được thực hiện đúng theo quy định pháp luật về thế chấp tài sản.

Quá trình giải quyết vụ án anh Phùng Văn Nh, con trai bà Đ cho rằng diện tích đất hiện tại anh đang ở là của ông bà nội để lại cho bố anh, khi bố anh chết thừa kế lại cho ba mẹ con nhà anh, tài sản trên diện tích đất 109m2 tại TDP Thanh N, phường Hải Th, thị xã Nghi S, tỉnh Thanh H là do vợ chồng anh xây dựng lên. Toà án đã tiến hành thu thập chứng cứ về hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất và đăng ký tài sản trên đất của cả hai thửa đất tại Văn phòng ĐKQSD đất thị xã Nghi Sơn đều thể hiện, anh Phùng Văn Nh, Phùng Văn Nh và chị Phùng Thị Tr đã nhường toàn bộ phần thừa kế của mình cho bà Lê Thị Đ, nên UBND huyện Tĩnh Gia nay là thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hoá đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà Lê Thị Đ. Đối với phần tài sản trên đất đã được đăng ký quyền sở hữu mang tên bà Lê Thị Đ vì vậy việc anh Phùng Văn Nhnại ra là không có cơ sở nên không được HĐXX chấp nhận.

Căn cứ Điều 117; khoản 2 Điều 119; khoản 2 Điều 292; khoản 3 Điều 293; Điều 299; Điều 317; khoản 3 Điều 318; Điều 319 BLDS năm 2015 chấp nhận các Hợp đồng thế chấp tài sản có hiệu lực thi hành.

Về nghĩa vụ bảo quản tài sản thế chấp: Ngân hàng VietinBank tiếp tục quản lý các giấy tờ QSDĐ của bà Lê Thị Đ cho đến khi bà Đ tất toán được hết các khoản nợ vay gốc và lãi cho Ngân hàng.

[4] Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/HĐTP TANDTC, ngày 11/01/2019 quy định: kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2020.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí KDTM sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

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 92, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; Điều 273 và Điều 280 BLTTDS; điểm b Điều 688; Điều 117; khoản 2 Điều 119; khoản 2 Điều 292; khoản 3 Điều 293; Điều 299; Điều 317; khoản 3 Điều 318; Điều 319; Điều 463; Điều 466 và Điều 468 BLDS năm 2015; khoản 2 Điều 91; khoản 2 Điều 95 Luật tổ chức tín dụng; điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/HĐTP TAND TC; khoản 1, điểm a khoản 3 Điều 167, điểm g khoản 1 Điều 179 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án, điểm d mục 1.4 Điều 1 mục II phần A danh mục lệ phí, án phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Về số tiền nợ gốc và lãi: Tính đến ngày 08/12/2023, bà Lê Thị Đ còn nợ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam số tiền Nợ gốc: 1.460.000.000đ, Nợ lãi: 58.720.005 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 08/12/2023 cho đến khi thanh lý hết khoản vay nói trên.

2. Về nghĩa vụ trả nợ:

2.1. Buộc bà Lê Thị Đ phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam tạm tính đến ngày 08/12/2023 Nợ gốc: 1.460.000.000đ, Nợ lãi: 58.720.005 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 08/12/2023 cho đến khi thanh lý hết khoản vay nói trên theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 23910048/2023-HĐCVHM/NHCT422-LTDAO ký ngày 12/06/2023.

2.2.Trong trường hợp bà Lê Thị Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ đối với số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng nêu trên thì Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thị xã Nghi Sơn xử lý các tài sản đã được thế chấp bảo đảm cho các khoản vay trên cụ thể như sau;

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất: 375, tờ bản đồ số: 22, diện tích 109 m2, hình thức sử dụng riêng: 109 m2, sử dụng chung: không m2; mục đích sử dụng đất: Đất ở 109m2. Thời hạn: Đất ở nông thôn, lâu dài và tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp III, 02 tầng, tường xây gạch, mái bằng, diện tích xây dựng 99.3m2, diện tích sàn 198.6 m2, hoàn thành năm 2016. Có địa chỉ tại Thôn Thanh N, xã Hải Th, huyện Tĩnh Gi (nay là TDP Thanh N, phường Hải Th, thị xã Nghi S), tỉnh Thanh H. Hồ sơ tài sản: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 013586 do UBND huyện Tĩnh Gia cấp ngày 24/01/2017. Số vào sổ cấp GCN: CH 02016/QSDĐ/CN và đo đạc bổ sung tài sản gắn liền với giấy chứng nhận QSDĐ số 321/TS/GCN do Văn phòng đăng ký QSDĐ và Phòng tài nguyên môi trường huyện Tĩnh Gia cấp ngày 25/6/2018. Tài sản nói trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp

bất động sản số 18391011/2018/HĐBĐ/NHCT422 ký ngày 18/01/2018 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sầm Sơn và bà Lê Thị Đ.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất: 312^{A}, tờ bản đồ số: 22, diện tích 66.5 m2, hình thức sử dụng riêng: 66.5 m2, sử dụng chung: không m2; mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn. Thời hạn sử dụng: Lâu dài và tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp III, 02 tầng, tường xây gạch, mái bằng, diện tích xây dựng 55.1 m2, diện tích sàn 110.2 m2, hoàn thành năm 2006. Có địa chỉ tại Thôn Thanh N, xã Hải Th, huyện Tĩnh Gi (nay là TDP Thanh N, phường Hải Th, thị xã Nghi S), tỉnh Thanh H. Hồ sơ tài sản: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 785475 do UBND huyện Tĩnh Gia cấp ngày 20/5/2015. Số vào sổ cấp GCN: CH 01331/QSDĐ/CN. Tài sản nói trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 18391011/2018/HĐBĐ/NHCT422 ký ngày 18/01/2018 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sầm Sơn và bà Lê Thị Đ.

2.3. Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam có quyền tiếp tục quản lý các giấy tờ liên quan đến các tài sản thế chấp cho đến khi bà Lê Thị Đ thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

3. Về án phí: Bà Lê Thị Đ phải nộp 57.561.600 đồng là tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Tuyên trả lại cho Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam số tiền tạm ứng án phí 28.139.759 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0012679, ngày 22/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

4. 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 của Luật thi hành án dân sự.

Án xử sơ thẩm công khai có mặt nguyên đơn, vắng mặt bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Những người có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, những người vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Thanh Hoá;
- VKSND thị xã Nghi Sơn;
- Chi cục THADS thị xã Nghi Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lương Thị Cúc