TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẠ HUOAI** **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2023/DS-ST
Ngày: 28-9-2023
V/v tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẠ HUOAI, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Xuân Trường

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Xuân Hùng

Ông Cao Anh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Mã Thị Oanh là thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Huy - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 77/2022/TLST–DS ngày 22 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2023/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1

Địa chỉ trụ sở tại: Tòa nhà T, số B đường T, phường T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1998, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1.

Địa chỉ: Số G Quốc lộ B, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (văn bản ủy quyền ngày /2022).

(bà Q có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1984

Thường trú tại: Tổ dân phố A, thị trấn M, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

(bà L có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông K, sinh năm 1978 và bà Ka S, sinh năm 1978

Cùng thường trú tại: Thôn B, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

(bà Ka S có mặt, ông K vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ghi các ngày 29 tháng 6 năm 2022, ngày 21 tháng 12 năm 2022 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 là Bà Nguyễn Thị Q trình bày:

Bà Nguyễn Thị L có vay vốn tại Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 (sau đây gọi là Ngân hàng) theo Hợp đồng tín dụng sau:

Hợp đồng tín dụng số HDTD99C2022041 ngày 13/4/2022 ký giữa bà Nguyễn Thị L và Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 - Chi nhánh L2 - Phòng G có nội dung cụ thể:

Số tiền vay: 750.000.000 đồng (bằng chữ: Bảy trăm năm mươi triệu đồng).

Thời hạn vay: 240 tháng (được tính kể từ ngày tiếp theo của ngày Ngân hàng giải ngân đầu tiên).

Mục đích sử dụng vốn: Hoàn vốn mua bất động sản thửa đất số 229, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong Hợp đồng tín dụng số HDTD99C2022041 ngày 13/4/2022.

Vi phạm của khách hàng vay vốn và quá trình đôn đốc và thu hồi nợ:

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị L vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số HDTD99C2022041 ngày 13/4/2022 đã ký nên toàn bộ khoản vay đã bị chuyển sang nợ quá hạn với mức lãi suất nợ quá hạn. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện để bà Nguyễn Thị L trả nợ. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị L vẫn không thực hiện theo cam kết. Bà Nguyễn Thị L trả được cho Ngân hàng 120.000.010 đồng (một trăm hai mươi triệu không trăm không ngàn không chục mười đồng) tiền gốc.

Tổng số tiền nợ vay của bà Nguyễn Thị L còn phải trả Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 tính đến ngày 28/9/2023 là 759.544.475 đồng (bảy trăm năm mươi chín triệu, năm trăm bốn mươi bốn ngàn, bốn trăm bảy mươi lăm đồng) trong đó: Dư nợ gốc: 629.999.990 đồng (sáu trăm hai mươi chín triệu chín trăm chín mươi chín ngàn chín trăm chín mươi chín đồng); Lãi quá hạn: 120.543.647 đồng (một trăm hai mươi triệu năm trăm bốn mươi ba ngàn sáu trăm bốn mươi bảy đồng); L1 chậm trả gốc: 582.533 đồng (năm trăm tám mươi hai ngàn năm

trăm ba mươi ba đồng); Phạt chậm trả lãi: 8.418.305 đồng (tám triệu bốn trăm mười tám ngàn ba trăm không năm đồng).

Khoản vay của bà Nguyễn Thị L tại Hợp đồng tín dụng số HDTD99C2022041 ngày 13/4/2022 được đảm bảo bằng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC99C2022038 ngày 13/4/2022 ký giữa bà Nguyễn Thị L và Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 - Chi nhánh L2 - Phòng G được Văn phòng C công chứng ngày 13/4/2022.

Nay nguyên đơn Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị L thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 theo hợp đồng tín dụng số HDTD99C2022041 ngày 13/4/2022 với tổng số tiền tính đến ngày 28/9/2023 là 759.544.475 đồng (B trăm năm mươi chín triệu, năm trăm bốn mươi bốn ngàn, bốn trăm bảy mươi lăm đồng) trong đó: Dư nợ gốc: 629.999.990 đồng (sáu trăm hai mươi chín triệu chín trăm chín mươi chín ngàn chín trăm chín mươi chín đồng); Lãi quá hạn: 120.543.647 đồng (một trăm hai mươi triệu năm trăm bốn mươi ba ngàn sáu trăm bốn mươi bảy đồng); L1 chậm trả gốc: 582.533 đồng (năm trăm tám mươi hai ngàn năm trăm ba mươi ba đồng); Phạt chậm trả lãi: 8.418.305 đồng (tám triệu bốn trăm mười tám ngàn ba trăm không năm đồng) và nợ lãi phát sinh thêm kể từ ngày 29/9/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ theo mức lãi suất nợ quá hạn quy định trong hợp đồng tín dụng số HDTD99C2022041 ngày 13/4/2022 mà bà Nguyễn Thị L đã ký kết với Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 - Chi nhánh L2 - Phòng G.

Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC99C2022038 ngày 13/4/2022 ký giữa bà Nguyễn Thị L và Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 - Chi nhánh L2 - Phòng G được Văn phòng C công chứng ngày 13/4/2022 đối với tài sản là thửa đất số 229, tờ bản đồ số 33 của xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, diện tích 864m^2 trong đó có 400m^2 đất ở tại nông thôn và 464m^2 đất trồng cây lâu năm đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 984701 ngày 28/02/2022 cho ông K, bà Ka S; ngày 29/3/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng xác nhận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L theo hồ sơ số 001248; ngày 14/4/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng xác nhận thế chấp QSD đất tại Ngân hàng TMCP B1 - Chi nhánh L2 - PGD Đạ Huoai theo hồ sơ số 856 để đảm bảo cho việc thi hành án.

Ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật nếu bà Nguyễn Thị L không trả nợ hoặc chỉ trả được một phần khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm tại HDTC99C2022038 ngày 13/4/2022 ký giữa bà Nguyễn Thị L và Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 - Chi nhánh L2 - Phòng G được Văn phòng C công chứng ngày 13/4/2022 để thu hồi nợ.

Bà Nguyễn Thị L phải trả số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.300.000đồng (một triệu ba trăm ngàn đồng) mà Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 đã tạm ứng cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1.

Bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Ngoài ra Ngân hàng không yêu cầu gì khác.

* Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà Nguyễn Thị L thừa nhận có ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp với Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 - Chi nhánh L2 - Phòng G, số tiền vay, số tiền đã trả, số tiền còn nợ, tài sản thế chấp Ngân hàng đúng như lời trình bày của đại diện nguyên đơn. Sau khi vay được số tiền 750.000.000đ (bảy trăm năm mươi triệu đồng), bà L đã đưa cho bà Ka S trả nợ cho bà Q1 số tiền 550.000.000đ (năm trăm năm mươi triệu đồng), còn 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) bà L trừ vào số nợ bà Ka S nợ bà L và tiền đóng bảo hiểm vay tiền Ngân hàng. Sau đó, bà Trương Thị Quỳnh N thay bà Ka S nộp số tiền 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng) vào tài khoản bà L để bà L trả nợ gốc cho Ngân hàng. Bà L đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Bà Nguyễn Thị L ký giấy đứng tên sổ đỏ dùm vì bà Ka S và ông K không vay được tiền nên nhờ bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền, sau khi vay được tiền bà L đã trả tiền cho bà Ka S và ông K nhưng bà Ka S và ông K không đưa tiền cho bà L để bà L trả tiền cho Ngân hàng, khi nào bà Ka S và ông K đưa đủ tiền cho bà L để bà L trả Ngân hàng thì bà L sẽ làm thủ tục chuyển nhượng lại đất đã thế chấp Ngân hàng cho bà Ka S và ông K. Nếu bà Ka S và ông K tranh chấp chuyển nhượng đất, tranh chấp đòi tiền với bà L thì khởi kiện bà L bằng vụ án dân sự khác không liên quan đến vụ án Ngân hàng đang khởi kiện bà L.

Nay bà Nguyễn Thị L đồng ý trả nợ cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 theo hợp đồng tín dụng số HDTD99C2022041 ngày 13/4/2022 với tổng số tiền tính đến ngày 28/9/2023 là 759.544.475 đồng (bảy trăm năm mươi chín triệu, năm trăm bốn mươi bốn ngàn, bốn trăm bảy mươi lăm đồng) trong đó: Dư nợ gốc: 629.999.990 đồng (sáu trăm hai mươi chín triệu chín trăm chín mươi chín ngàn chín trăm chín mươi chín đồng); Lãi quá hạn: 120.543.647 đồng (một trăm hai mươi triệu năm trăm bốn mươi ba ngàn sáu trăm bốn mươi bảy đồng; L1 chậm trả gốc: 582.533 đồng (năm trăm tám mươi hai ngàn năm trăm ba mươi ba đồng); Phạt chậm trả lãi: 8.418.305 đồng (tám triệu bốn trăm mười tám ngàn ba trăm không năm đồng) và nợ lãi phát sinh thêm kể từ ngày 29/9/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ theo mức lãi suất nợ quá hạn quy định trong hợp đồng tín dụng số HDTD99C2022041 ngày 13/4/2022 mà bà Nguyễn Thị L đã ký kết với Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1.

Bà Nguyễn Thị L đồng ý tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC99C2022038 ngày 13/4/2022 ký giữa bà Nguyễn Thị L và Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 - Chi nhánh L2 - Phòng G được Văn phòng

C công chứng ngày 13/4/2022 đối với tài sản là thửa đất số 229, tờ bản đồ số 33 của xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, diện tích 864m^2 trong đó có 400m^2 đất ở tại nông thôn và 464m^2 đất trồng cây lâu năm đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 984701 ngày 28/02/2022 cho ông K, bà Ka S; ngày 29/3/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng xác nhận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L theo hồ sơ số 001248; ngày 14/4/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng xác nhận thế chấp QSD đất tại Ngân hàng TMCP B1 - Chi nhánh L2 - PGD Đạ Huoai theo hồ sơ số 856 để đảm bảo cho việc thi hành án.

Bà Nguyễn Thị L đồng ý trả số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.300.000đồng (một triệu ba trăm ngàn đồng) cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1.

Bà L đồng ý chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Ngoài ra bị đơn bà Nguyễn Thị L không yêu cầu gì khác.

* Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ka S trình bày:

Bà Ka S đã nhờ bà Nguyễn Thị L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng nhưng bà L không đưa lại đủ tiền vay cho bà Ka S, bà L thay bà Ka S trả nợ cho bà Q1 số tiền 550.000.000đ (năm trăm năm mươi triệu đồng), còn 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) bà L không trả cho bà Ka S. Sau đó bà Ka S đã vay tiền của bà Trương Thị Quỳnh N thay bà Ka S nộp số tiền 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng) vào tài khoản bà L để bà L trả nợ gốc cho Ngân hàng, bà Ka S tiếp tục đưa thêm tiền cho bà L để trả tiền Ngân hàng nhưng bà L không trả tiền cho Ngân hàng dẫn đến Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà L trả nợ. Bà Ka S và ông K đang trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất bà L đang thế chấp tại Ngân hàng. Nay bà Ka S không đồng ý bàn giao tài sản mà bà L đang thế chấp tại Ngân hàng, bà Ka S không có yêu cầu gì, bà Ka S sẽ khởi kiện bà L tranh chấp chuyển nhượng đất, tranh chấp đòi tiền với bà L bằng vụ án dân sự khác.

Ngoài ra người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ka S không yêu cầu gì khác.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt không có lý do nên không có lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K.

* Vụ án đã được Toà án đưa ra hoà giải nhiều lần nhưng không tiến hành hòa giải được vì lý do vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng đã có bài phát biểu đánh giá về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và đánh giá về việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án. Bài phát biểu đã đánh giá Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của

Bộ luật tố tụng dân sự; đánh giá nguyên đơn Ngân hàng chấp hành đúng quy định tại các Điều 70, 71 của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn bà Nguyễn Thị L chấp hành đúng quy định tại các Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ka S, ông K không chấp hành đúng quy định tại các Điều 70, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau căn cứ Điều 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự 2015 đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, chi phí tố tụng khác và án phí dân sự sơ thẩm đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra đại diện Viện kiểm sát không có kiến nghị gì.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ các ý kiến của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị L có nơi cư trú tại tổ dân phố A, thị trấn M, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng phải trả số tiền gốc vay và tiền lãi, bà L không đăng ký kinh doanh. Vì vậy, 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 xác định đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản và Tòa án nhân dân huyện Đạ Huoai thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thủ tục tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thì thấy rằng:

Hợp đồng tín dụng số HDTD99C2022041 ngày 13/4/2022 ký giữa bà Nguyễn Thị L và Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 - Chi nhánh L2 - Phòng G về chủ thể ký kết, về mục đích và nội dung, về hình thức của hợp đồng tín dụng đều tuân theo các quy định tại khoản 14, 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng. Vì vậy, hợp đồng tín dụng này có hiệu lực pháp luật nên hai bên phải thực hiện đúng nội dung thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký.

Theo tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng cung cấp, có căn cứ xác định bị đơn bà Nguyễn Thị L đã vay của Ngân hàng số tiền gốc là: 750.000.000đ (bảy trăm năm mươi triệu đồng) theo hợp đồng tín dụng số HDTD99C2022041 ngày 13/4/2022 và đến ngày 04/10/2022 thì bà Nguyễn Thị L đã trả được số tiền gốc là: 120.000.010 đồng (một trăm hai mươi triệu không trăm không ngàn không chục mười đồng) và không trả nợ gốc và tiền lãi phát sinh còn lại. Như vậy, bà L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi của bên vay quy định tại hợp đồng tín

dụng số HDTD99C2022041 ngày 13/4/2022 mà hai bên đã ký kết. Hiện nay, bà L còn nợ Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 28/9/2023 là 759.544.475 đồng (bảy trăm năm mươi chín triệu, năm trăm bốn mươi bốn ngàn, bốn trăm bảy mươi lăm đồng) trong đó: Dư nợ gốc: 629.999.990 đồng (sáu trăm hai mươi chín triệu chín trăm chín mươi chín ngàn chín trăm chín mươi chín đồng); Lãi quá hạn: 120.543.647 đồng (một trăm hai mươi triệu năm trăm bốn mươi ba ngàn sáu trăm bốn mươi bảy đồng; L1 chậm trả gốc: 582.533 đồng (năm trăm tám mươi hai ngàn năm trăm ba mươi ba đồng); Phạt chậm trả lãi: 8.418.305 đồng (tám triệu bốn trăm mười tám ngàn ba trăm không năm đồng) và nợ lãi phát sinh kể từ ngày 29/9/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ theo mức lãi suất nợ quá hạn quy định trong hợp đồng tín dụng số HDTD99C2022041 ngày 13/4/2022 mà bà Nguyễn Thị L đã ký kết với Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 - Chi nhánh L2 - Phòng G.

Căn cứ hợp đồng tín dụng số HDTD99C2022041 ngày 13/4/2022 ký giữa nguyên đơn và bà L, căn cứ khoản 14, 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng, các Điều 463, 466 và Điều 468 của Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị L phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền tính đến ngày 28/9/2023 là 759.544.475 đồng (bảy trăm năm mươi chín triệu, năm trăm bốn mươi bốn ngàn, bốn trăm bảy mươi lăm đồng) trong đó: Dư nợ gốc: 629.999.990 đồng (sáu trăm hai mươi chín triệu chín trăm chín mươi chín ngàn chín trăm chín mươi chín đồng); Lãi quá hạn: 120.543.647 đồng (một trăm hai mươi triệu năm trăm bốn mươi ba ngàn sáu trăm bốn mươi bảy đồng); L1 chậm trả gốc: 582.533 đồng (năm trăm tám mươi hai ngàn năm trăm ba mươi ba đồng); Phạt chậm trả lãi: 8.418.305 đồng (tám triệu bốn trăm mười tám ngàn ba trăm không năm đồng) và nợ lãi phát sinh thêm kể từ ngày 29/9/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ theo mức lãi suất nợ quá hạn quy định trong hợp đồng tín dụng số HDTD99C2022041 ngày 13/4/2022 mà bà Nguyễn Thị L đã ký kết với Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 - Chi nhánh L2 - Phòng G là có cơ sở và đúng pháp luật.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký kết giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị L, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC99C2022038 ngày 13/4/2022 ký giữa bà Nguyễn Thị L và Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 - Chi nhánh L2 - Phòng G được Văn phòng C công chứng ngày 13/4/2022 đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 229, tờ bản đồ số 33 của xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, diện tích 864m^2 trong đó có 400m^2 đất ở tại nông thôn và 464m^2 đất trồng cây lâu năm đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 984701 ngày 28/02/2022 cho ông K, bà Ka S; ngày 29/3/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng xác nhận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L theo hồ sơ số 001248; ngày 14/4/2022 được Chi nhánh

Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng xác nhận thế chấp QSD đất tại Ngân hàng TMCP B1 - Chi nhánh L2 - PGD Đạ Huoai theo hồ sơ số 856 để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bà L trong hợp đồng tín dụng số HDTD99C2022041 ngày 13/4/2022. Việc bà Nguyễn Thị L đã ký kết hợp đồng thế chấp tài sản tự nguyện thoả thuận dùng tài sản trên để đảm bảo cho khoản vay của bà Nguyễn Thị L với Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng trên, hợp đồng thế chấp tài sản này đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh H công chứng ngày 13/4/2022 và ngày 14/4/2022 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng xác nhận thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP B1 - Chi nhánh L2 - PGD Đạ Huoai. Theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh. Vì vậy, căn cứ vào các Điều 317, 318, 319, 320 của Bộ luật dân sự, các Điều 167, 179, 188 của Luật đất đai thì hợp đồng thế chấp tài sản này có hiệu lực pháp luật nên các bên có nghĩa vụ thi hành. Theo đó, hiện nay bà L thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì bà Nguyễn Thị L phải thực hiện nghĩa vụ thế chấp theo thoả thuận tại hợp đồng thế chấp tài sản đã ký.

Căn cứ vào các Điều 317, 318, 319, 320 của Bộ luật dân sự, các Điều 167, 179, 188 của Luật đất đai cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 về việc tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC99C2022038 ngày 13/4/2022 ký giữa bà Nguyễn Thị L và Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 - Chi nhánh L2 - Phòng G được Văn phòng C công chứng ngày 13/4/2022 đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 229, tờ bản đồ số 33 của xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, diện tích 864m^2 trong đó có 400m^2 đất ở tại nông thôn và 464m^2 đất trồng cây lâu năm đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 984701 ngày 28/02/2022 cho ông K, bà Ka S; ngày 29/3/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng xác nhận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L theo hồ sơ số 001248; ngày 14/4/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng xác nhận thế chấp QSD đất tại Ngân hàng TMCP B1 - Chi nhánh L2 - PGD Đạ Huoai theo hồ sơ số 856 để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Thị L theo hợp đồng tín dụng số HDTD99C2022041 ngày 13/4/2022 ký giữa bà Nguyễn Thị L và Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 - Chi nhánh L2 - Phòng G là có cơ sở và đúng pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng:

Căn cứ Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Bà Nguyễn Thị L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.300.000đ (một triệu ba trăm ngàn) và bà Nguyễn Thị L phải trả toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.300.000đ (một triệu ba trăm ngàn) cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 là đúng pháp luật.

Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là đúng pháp luật.

[5] Về án phí sơ thẩm:

Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ vào Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 đã nộp là 15.676.211đ (mười lăm triệu sáu trăm bảy mươi sáu ngàn hai trăm mười một đồng) theo biên liên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011034 ngày 22 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng là đúng quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị L phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 20.000.000đ + [4% x (759.544.475đ – 400.000.000đ)] = 34.381.779đ (ba mươi bốn triệu ba trăm tám mươi mốt ngàn bảy trăm bảy mươi chín đồng) là đúng pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 317, 318, 319, 320, 357, 463, 466 và Điều 468 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào các khoản 14, 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào các Điều 167, 179, 188 của Luật đất đai;

Căn cứ vào Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ vào Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị L về việc tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản.

Buộc bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 tổng số tiền tính đến ngày 28/9/2023 là 759.544.475 đồng (B trăm năm mươi chín triệu, năm trăm bốn mươi bốn ngàn, bốn trăm bảy mươi lăm

đồng) trong đó: Dư nợ gốc: 629.999.990 đồng (sáu trăm hai mươi chín triệu chín trăm chín mươi chín ngàn chín trăm chín mươi chín đồng); Lãi quá hạn: 120.543.647 đồng (một trăm hai mươi triệu năm trăm bốn mươi ba ngàn sáu trăm bốn mươi bảy đồng; L1 chậm trả gốc: 582.533 đồng (năm trăm tám mươi hai ngàn năm trăm ba mươi ba đồng); Phạt chậm trả lãi: 8.418.305 đồng (tám triệu bốn trăm mười tám ngàn ba trăm không năm đồng). Buộc bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 nợ lãi phát sinh kể từ ngày 29/9/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ theo mức lãi suất nợ quá hạn quy định trong hợp đồng tín dụng số HDTD99C2022041 ngày 13/4/2022 mà bà Nguyễn Thị L đã ký kết với Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 - Chi nhánh L2 - Phòng G.

Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC99C2022038 ngày 13/4/2022 ký giữa bà Nguyễn Thị L và Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 - Chi nhánh L2 - Phòng G được Văn phòng C công chứng ngày 13/4/2022 đối với tài sản là thửa đất số 229, tờ bản đồ số 33 của xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, diện tích 864m^2 trong đó có 400m^2 đất ở tại nông thôn và 464m^2 đất trồng cây lâu năm đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 984701 ngày 28/02/2022 cho ông K, bà Ka S; ngày 29/3/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng xác nhận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L theo hồ sơ số 001248; ngày 14/4/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng xác nhận thế chấp QSD đất tại Ngân hàng TMCP B1 - Chi nhánh L2 - PGD Đạ Huoai theo hồ sơ số 856 để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Thị L theo hợp đồng tín dụng số HDTD99C2022041 ngày 13/4/2022 ký giữa bà Nguyễn Thị L và Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 - Chi nhánh L2 - Phòng G.

2. Về chí phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.300.000đ (một triệu ba trăm ngàn) do Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.300.000đ (một triệu ba trăm ngàn).

3. Về án phí:

Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần B1 đã nộp là 15.676.211đ (mười lăm triệu sáu trăm bảy mươi sáu ngàn hai trăm mười một đồng) theo biên liên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011034 ngày 22 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Nguyễn Thị L phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 34.381.779đ (ba mươi bốn triệu ba trăm tám mươi mốt ngàn bảy trăm bảy mươi chín đồng).

4. Quyền kháng cáo:

Đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án hôm nay (ngày 28/9/2023); Đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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 và 9 Luật thi hành án dân sự, các Điều 7 và Điều 7a Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS huyện Đạ Huoai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(ĐÃ KÝ)

Đinh Xuân Trường