

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH SƠN, TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Mai;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đinh Xuân Hương và bà Nguyễn Thị Kim Trinh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Ngọc Thủy – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Giang Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2024/TLST- DS ngày 08 tháng 01 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2024/QĐXX-ST ngày 30/5/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 39a/2024/QĐST-DS ngày 25/6/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Á;

Địa chỉ trụ sở: 201 – 203 đường Cách Mạng Tháng Tám, phường 4, quận 3, Thành

phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc Toàn – Chức

vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị;

Pháp nhân đại diện theo ủy quyền: Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và khai thác

tài sản – Ngân hàng TMCP Nam Á (Công ty AMC); Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Danh Th – chức vụ: chủ tịch công ty (theo Giấy ủy quyền số: 427B/2020/UQQT-NHNA ngày 25/8/2020 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Nam Á). *Người được ủy quyền:* ông Hoàng Trọng Trường – Chức vụ: Tổng giám đốc kiêm giám đốc chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP Nam Á (theo Giấy ủy quyền số: 209D/2020/UQ-AMC ngày 25/8/2020 của Chủ tịch Công ty AMC về việc ủy quyền khởi kiện và thi hành án).

Người đại diện theo ủy quyền lại: ông Hà Quang Minh – chức vụ: Chuyên viên

xử lý nợ Ngân hàng TMCP Nam Á (theo Giấy ủy quyền số 198/2022/UQ-AMC ngày 25/3/2022 của ông Hoàng Trọng Trường) – có mặt.

Địa chỉ: số 1498, đường Hùng Vương, phường Gia Cẩm, tp Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

- *Bị đơn:* **Chị Phạm Thị Thu H**, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Địa chỉ: phố Phú Gia, thị trấn Thanh Sơn, huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ.

- *Người đại diện theo ủy quyền của chị H:* anh Phạm Hùng Th, sinh năm 1976; Địa chỉ: phố Phú Gia, thị trấn Thanh Sơn, huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ (theo Giấy ủy quyền ngày 26/02/2024).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* **Anh Phạm Hùng Th**, sinh năm 1976; Địa chỉ: phố Phú Gia, thị trấn Thanh Sơn, huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ. (anh Th có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Tại đơn khởi kiện đề ngày 30/01/2021, những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, và tại phiên tòa Người đại diện theo ủy quyền cho Nguyên đơn, Người đại diện theo ủy quyền lại cho Nguyên đơn trình bày:

Ngày 13/3/2019, chị Phạm Thị Thu H đã ký kết Hợp đồng tín dụng để vay tiền tại Ngân hàng TMCP Nam Á – chi nhánh Phú Thọ (*sau đây viết tắt là Ngân hàng*). Cụ thể:

Tại Hợp đồng tín dụng từng lần số 0118/2019/808-CV ngày 13/3/2019, chị H đã vay Ngân hàng số tiền: 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Chị H đã nhận tiền vào ngày 14/03/2019. Thời hạn vay: 06 tháng (từ ngày 14/03/2019 đến ngày 14/09/2019). Lãi suất trong hạn: 11%/năm; Thay đổi 03 tháng/lần; Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn; Tiền chậm trả lãi: bằng số dư lãi chậm trả nhân (x) 10% nhân (x) Số ngày chậm trả lãi chia (:) 365; Mục đích vay: Vay bổ sung vốn kinh doanh.

Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ, chị H đã ký kết hợp đồng thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 225-2, tờ bản đồ số 15, diện tích 149,6m², tại: khu Hùng Nhĩ, thị trấn Thanh Sơn, huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 449394, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH 09887 do UBND huyện Thanh Sơn cấp ngày 26/01/2018 cho chị Phạm Thị Thu H) cho Ngân hàng. Được thể hiện tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1397/2018/HĐTC, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 26/02/2018 tại Phòng Công chứng Kim Đức, tỉnh Phú Thọ; Bản cam kết ngày 26/02/2018 của chị Phạm Thị Thu H; Đăng ký thế chấp ngày 26/02/2018 tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ; ngày 13/3/2019 được hai bên sửa đổi bổ sung theo Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng số 01/SĐ-0021/2018/808-BĐ tại Ngân hàng.

Trong thời gian thực hiện nghĩa vụ trả nợ, chị Phạm Thị Thu H đã vi phạm nghĩa

vụ thanh toán nợ gốc, nợ lãi và tiền chậm trả lãi phát sinh. Đến thời hạn tất toán khoản vay theo thỏa thuận (ngày 14/9/2019) chị H mới trả cho Ngân hàng số tiền lãi là 51.470.967 đồng. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc chị H thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nhưng chị H không trả. Ngân hàng cũng đã thông báo cho chị H về việc đã quá hạn đối với khoản vay theo Hợp đồng tín dụng ngày 13/3/2019, nhưng chị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Tính đến ngày xét xử (ngày 18/7/2024), chị H còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là: 1.844.410.435 đồng (*Một tỷ tám trăm bốn mươi bốn triệu bốn trăm mười nghìn bốn trăm ba mươi lăm đồng*). Trong đó:

Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng;

Nợ lãi trong hạn: 5.792.179 đồng (tính từ ngày 25/08/2019 đến ngày 14/9/2019);

Công thức tính: Số tiền vay (x) Lãi trong hạn (:) 100 (x) Số ngày trong kỳ (:) 365;

(Mức lãi trong hạn được thay đổi sau 03 tháng kể từ ngày vay, tính từ ngày 14/9/2019 mức lãi suất đã được thay đổi là 11,5%/năm)

Nợ lãi quá hạn: 836.034.247 đồng (tính từ ngày 14/9/2019 đến ngày 18/7/2024);

Công thức tính: Số tiền vay (x) Lãi quá hạn (:) 100 (x) Số ngày quá hạn (:) 365;

Tiền chậm trả lãi: 2.584.009 đồng (tính từ ngày 14/9/2019 đến ngày 18/7/2024);

Công thức tính: 10% (x) Lãi trong hạn (:) 100 (x) Số ngày quá hạn (:) 365.

Để bảo vệ quyền và lợi ích của Nguyên đơn, Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

-Yêu cầu chị Phạm Thị Thu H phải thực hiện các cam kết theo Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng ngày 13/3/2019. Trả ngay cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 18/7/2024 là 1.844.410.435 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 5.792.179 đồng; Nợ lãi quá hạn: 836.034.247 đồng; Tiền chậm trả lãi: 2.584.009 đồng. Cùng toàn bộ số tiền lãi quá hạn, lãi chậm trả phát sinh từ sau ngày 18/7/2024 theo Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký cho đến khi tất toán hết nợ.

-Trường hợp chị H không trả được toàn bộ hoặc một phần khoản nợ, yêu cầu chị H và Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bàn giao tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp cho cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản để trả nợ cho Ngân hàng.

[2]. Phía bị đơn chị Phạm Thị Thu H đã ủy quyền cho anh Phạm Hùng Th (là chồng chị H), trong quá trình giải quyết vụ án trình bày như sau:

Chị H thừa nhận đã ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất như Ngân hàng trình bày là đúng. Chị cũng thừa nhận số tiền đã trả, số tiền còn nợ Ngân hàng như Ngân hàng trình bày là đúng.

Về nghĩa vụ trả nợ, chị H xác định trách nhiệm trả nợ theo như số tiền mà Ngân hàng đã yêu cầu. Tuy nhiên, do tình hình kinh tế khó khăn, chị H đề nghị Ngân hàng xem xét miễn toàn bộ số tiền lãi cho chị; chị H có trách nhiệm trả toàn bộ số tiền nợ gốc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) trong thời gian 06 tháng, kể từ tháng 6 năm 2024. Trường hợp, trong thời hạn trên mà chị H không trả được số tiền trên, chị đồng ý bàn giao tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng để thực hiện nghĩa vụ trả toàn số tiền còn nợ theo yêu cầu của Ngân hàng.

[3]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Hùng Th (là chồng chị H), trong quá trình giải quyết vụ án trình bày như sau:

Anh Th đồng ý với nội dung trình bày của chị H. Anh Th thừa nhận, việc chị H ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng và thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 225-2, tờ bản đồ số 15, diện tích 149,6m² tại khu Hùng Nhĩ, thị trấn Thanh Sơn, huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 449.394 do UBND huyện Thanh Sơn cấp đứng tên chị Phạm Thị Thu H, tài sản trên đất là 01 ngôi nhà xây 2 tầng là tài sản chung của anh và chị H. Anh xác nhận, thửa đất và ngôi nhà trên là tài sản được thế chấp để bảo đảm cho khoản vay mà chị H đã vay tại Ngân hàng.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 273, Điều 278 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các điều: 463, 466, 468, 470, 292, 295, 299, 301, 303, 317, 318, 319; khoản 7 Điều 323 và khoản 1 Điều 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 100, 103, 107 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; Căn cứ các Điều 167, 168, 188 của Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 và Danh mục được ban hành kèm theo 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.

Đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng tín dụng của Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Á với chị Phạm Thị Thu H. Buộc chị Phạm Thị Thu H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Á – chi nhánh Phú Thọ tổng số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0118/2019/808-CV ngày 13/3/2019 là: 1.844.410.435 đồng (một tỷ tám trăm bốn mươi bốn triệu bốn trăm mười

ngàn bốn trăm ba lăm đồng). Trong đó: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 5.792.179 đồng; Nợ lãi quá hạn: 836.034.247 đồng; Tiền chậm trả lãi: 2.584.009 đồng. Và toàn bộ số tiền lãi quá hạn, tiền chậm trả lãi phát sinh từ sau ngày 18/7/2024 theo Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký cho đến khi tất toán hết nợ.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, chị H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng, cho đến khi thi hành án xong toàn bộ số tiền này.

Ngân hàng phải trả cho chị H các loại giấy tờ đã được liệt kê trong Hợp đồng thế chấp khi các nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản này đã được thanh toán xong.

Trường hợp chị Phạm Thị Thu H không trả nợ hoặc không trả đủ số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0118/2019/808-CV ngày 13/3/2019, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0021/2018/808-BĐ ngày 26/02/2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng ngày 13/3/2019 để thu hồi nợ.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc chị Phạm Thị Thu H phải hoàn trả cho Ngân hàng số tiền 2.800.000 đồng (hai triệu, tám trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Về án phí: Chị Phạm Thị Thu H phải nộp 67.332.000 đồng (sáu mươi bảy triệu ba trăm ba mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Á số tiền 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng) tạm ứng án phí tại Biên lai thu số: 0004232 ngày 08/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Sơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về pháp luật tố tụng: Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Á, đã có đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ giải quyết tranh chấp “Hợp đồng tín dụng” với chị Phạm Thị Thu H, thường trú tại: khu Phú Gia, thị trấn Thanh Sơn, huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ. 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 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ.

Về sự vắng mặt của Bị đơn, Người đại diện theo ủy quyền cho Bị đơn, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa: Anh Th là người đại diện theo ủy quyền của chị H và là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã nhận được Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa. Ngày 31/5/2024, anh Th có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa, và anh giữ nguyên quan điểm trong quá trình

giải quyết vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xử vắng mặt chị H, anh Th là phù hợp với khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2].Về nội dung vụ án:

2.1. Về hợp đồng tín dụng, vi phạm hợp đồng và yêu cầu của các đương sự:

Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng và Người đại diện theo ủy quyền cho chị H đều thừa nhận ngày 13/3/2019 chị Phạm Thị Thu H và Ngân hàng đã ký kết Hợp đồng tín dụng từng lần số 0118/2019/808-CV (bút lục: 85, 86, 87, 88, 89).

Xét thấy, hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng và chị H trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định về nội dung, hình thức theo quy định của pháp luật và được các bên thừa nhận nên được pháp luật bảo vệ. Các bên tham gia giao dịch được thực hiện các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, hai bên đều thừa nhận Ngân hàng đã thực hiện nghĩa vụ của bên cấp tín dụng, chuyển khoản cho chị H số tiền 1.000.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ ngày 14/3/2019 (bút lục 83) giữa Ngân hàng và chị H. Ngân hàng cho rằng chị H đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ lãi, thời hạn trả nợ, vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký; đến thời hạn tất toán khoản vay theo thỏa thuận (ngày 14/9/2019) chị H mới trả cho Ngân hàng số tiền lãi là 51.470.967 đồng. Theo Hợp đồng tín dụng, mức lãi trong hạn được thay đổi sau 03 tháng kể từ ngày vay, tính đến ngày 14/9/2019 mức lãi suất đã được thay đổi là 11,5%/năm, do đó tính đến ngày xét xử, ngày 18/7/2024 chị H còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 1.844.410.435 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 5.792.179 đồng; Nợ lãi quá hạn: 836.034.247 đồng; Tiền chậm trả lãi: 2.584.009 đồng. Người đại diện theo ủy quyền cho chị H thừa nhận số tiền lãi đã trả, việc vi phạm hợp đồng như phần trình bày của Ngân hàng về số tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, tiền chậm trả lãi là đúng và cho rằng: do kinh tế khó khăn nên chị H chưa có điều kiện để trả tiền nợ cho Ngân hàng. Chị H đề nghị Ngân hàng xem xét miễn toàn bộ số tiền lãi cho chị; chị H có trách nhiệm trả toàn bộ số tiền nợ gốc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) trong thời gian 06 tháng, kể từ tháng 6 năm 2024. Tuy nhiên Ngân hàng không đồng ý, Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu chị H trả ngay và trả toàn bộ số tiền còn nợ.

HDXX xét thấy, chị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, là bên có lỗi trong việc thực hiện các thỏa thuận đã ký kết trong hợp đồng tín dụng nên yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc yêu cầu chị H phải trả số tiền còn nợ gồm: nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn, tiền chậm trả lãi là phù hợp quy định tại các Điều 463, 466, 468, 470 của Bộ luật dân sự và các Điều 100, 107 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2024. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc chị H phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng tổng số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết

tính đến ngày 18/7/2024 là: 1.844.410.435 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 5.792.179 đồng; Nợ lãi quá hạn: 836.034.247 đồng; Tiền chậm trả lãi: 2.584.009 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 18/7/2024) chị H còn phải tiếp tục trả số tiền lãi quá hạn, tiền chậm trả lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký cho đến khi tất toán hết nợ.

2.2. Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất:

Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng từng lần số: 0118/2019/808-CV ngày 13/3/2019 đối với khoản vay 1.000.000.000 đồng, Người đại diện theo ủy quyền cho chị H và Ngân hàng đều thừa nhận tại Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01/SĐ-0021/2018/808-BĐ ngày 13/3/2019 tại Ngân hàng (bút lục: 76, 77), chị H và Ngân hàng đã thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0021/2018/808-BĐ ngày 26/02/2018 giữa Ngân hàng và chị H (bút lục 78, 79, 80, 81, 82). Cam kết sử dụng tài sản là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 225-2, tờ bản đồ số 15, diện tích 149,6m²; tại: khu Hùng Nhĩ, thị trấn Thanh Sơn, huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 449394, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH 09887 do UBND huyện Thanh Sơn cấp ngày 26/01/2018 cho chị Phạm Thị Thu H) để thế chấp cho Ngân hàng; việc thế chấp đã được Đăng ký ngày 26/02/2018 tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ (bút lục 75). Tại Biên bản định giá tài sản bảo đảm của Ngân hàng xác định trị giá thửa đất là 1.529.000.000 đồng.

Ngoài ra, tại Giấy cam kết ngày 26/02/2018 (bút lục 69) của chị Phạm Thị Thu H và trong quá trình giải quyết vụ án Người đại diện theo ủy quyền cho chị H và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án (anh Th, chồng chị H) đều cam kết và thừa nhận đồng ý tài sản gắn liền với đất cũng được đảm bảo cho nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng giữa chị H với Ngân hàng.

Xét thấy, về hình thức Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp được ký kết giữa Ngân hàng và chị H là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức, không vi phạm pháp luật; đã được chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. Ngoài ra, tại Giấy cam kết ngày 26/02/2018 chị H tự nguyện thỏa thuận tài sản trên đất cũng được thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Hợp đồng tín dụng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (anh Th, là chồng chị H) cũng thừa nhận biết việc chị H vay tiền của Ngân hàng và dùng tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (nói trên) để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Về nội dung, tại Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thể hiện: chị H thỏa thuận dùng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất tại thửa đất số: 225-2, tờ bản đồ số 15, diện tích 149,6m²; tại: khu Hùng Nhĩ, thị trấn Thanh Sơn, huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 449394, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH 09887 do UBND huyện Thanh Sơn cấp ngày 26/01/2018 cho chị Phạm Thị Thu H) để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng ngày 13/3/2019.

Xét thấy, tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Sơn đã xác định chị H và chồng là anh Th hiện đang sử dụng diện tích đất là 163,1m² đất và sở hữu 01 ngôi nhà xây 02 (hai) tầng sử dụng kết cấu khung bê tông cốt thép chịu lực, diện tích mỗi sàn là 104,5m²; ngoài nhà có 01 sân trước lát đá rồi diện tích 16m², 01 sân đổ bê tông diện tích 20m²; 01 cổng gồm 2 trụ, mái đổ bê tông cốt thép dán ngói, cánh bằng Inox trên đất tại khu Hùng Nhĩ, thị trấn Thanh Sơn, huyện Thanh Sơn. Như vậy, so với quyền sử dụng đất của chị H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thanh Sơn cấp ngày 26/01/2018 tại thửa đất số 225-2, tờ bản đồ số 15, diện tích 149,6m²; tại: khu Hùng Nhĩ, thị trấn Thanh Sơn, huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ và diện tích đất theo Hợp đồng thế chấp thì chị H, anh Th đang sử dụng tăng 13,5m² đất.

Theo cung cấp của Công ty TNHH khảo sát TVT là cơ quan đo đạc, lập sơ đồ hiện trạng sử dụng đất thì: Đối chiếu giữa hiện trạng sử dụng đất với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ giáp ranh và tờ bản đồ số 15 đã được số hóa theo cung cấp của đại diện Ban địa chính thị trấn Thanh Sơn thì phần diện tích đất tăng thêm (13,5m²), chị H, anh Th đang sử dụng là vị trí giáp với đường giao thông và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trên phần đất này là toàn bộ cổng và hàng rào phía trước của ngôi nhà của chị H, anh Th.

Ông Phạm Trọng Ước là đại diện cho hộ giáp ranh với thửa đất số 225-2 của chị H, cũng là bố đẻ anh Th và là bố chồng của chị H hiện đang trông nom, quản lý nhà và đất (là tài sản thế chấp) cho chị H, ông Ước và anh Th đã tham gia, chứng kiến và xác định ranh giới giữa thửa số 225-2 của chị H với thửa đất của hộ gia đình ông Ước.

Ngoài ra, giáp ranh với thửa đất số 225-2 của chị H có hộ bà Nguyễn Thị Lê ông Trần Sinh, là chủ sử dụng thửa đất số 224, tờ bản đồ số 15, diện tích 681,8m² được UBND huyện Thanh Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 761588 ngày 28/02/2022. Bà Lê cho rằng, một phần của ngôi nhà của chị H đã xây lấn sang thửa đất mà gia đình bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bà không xác định được diện tích là bao nhiêu). Tại biên bản làm việc ngày 31/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Sơn, tại gia đình bà Lê, đã thông báo cho bà Lê biết: Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì chị H đang sử dụng đất, xây nhà đúng với ranh giới thửa đất mà chị H đã được UBND huyện Thanh Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/01/2018 ở 02 (hai) cạnh giáp ranh với thửa đất của hộ bà Lê.

Đồng thời, cũng đã thông báo cho bà Lê, nếu có tranh chấp quyền sử dụng đất với chị H thì có quyền khởi kiện đến cơ quan có thẩm quyền và thông báo lại cho Tòa án. Tuy nhiên, đến nay Tòa án nhân dân huyện Thanh Sơn không nhận được thông báo từ bà Lê về việc có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp.

Do đó, có đủ căn cứ xác định chị H đang sở hữu nhà và quản lý, sử dụng phần diện tích đất đủ so với quyền sử dụng đất đã được UBND huyện Thanh Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/02/2018 và phù hợp với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng mà hai bên đã ký kết. Giá trị của tài sản bảo đảm tại thời điểm thế chấp đủ để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết. Việc thế chấp đã được đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Mặt khác, theo quy định tại khoản 3 Điều 318 của Bộ luật dân sự thì “*Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*” và tại khoản 1 Điều 325 của Bộ luật dân sự quy định “*Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”. Và tại Giấy cam kết ngày 18/02/2018 chị H cam kết tài sản trên đất cũng được thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng thế chấp.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; Giấy cam kết; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng giữa Ngân hàng và chị H là hợp pháp, phù hợp với quy định tại Điều 167, 168, 188 của Luật Đất đai năm 2013 và các điều: 292, 295, 317, 318, 319 của Bộ luật Dân sự nên có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Ngân hàng yêu cầu chị H thực hiện cam kết trong Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp, trường hợp không trả được nợ cho Ngân hàng thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng; phía chị H, anh Th đề nghị Ngân hàng xem xét miễn toàn bộ số tiền lãi; chị H có trách nhiệm trả toàn bộ số tiền nợ gốc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) trong thời gian 06 tháng, kể từ tháng 6 năm 2024, nếu đến hạn mà chị H không trả được nợ thì chị H, anh Th đồng ý xử lý tài sản mà chị H đã thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu của chị H.

Xét thấy, theo Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0021/2018/808-BĐ ngày 26/02/2018, Giấy cam kết và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng đã được ký kết giữa Ngân hàng và chị H; sự thừa nhận và đồng thuận của anh Th về nghĩa vụ trả nợ và quyền, nghĩa vụ của các bên thì yêu cầu của Ngân hàng là phù hợp với thỏa thuận của các bên và phù hợp với quy định tại các Điều 299, 301,

303, khoản 7 Điều 323, khoản 1 Điều 325 của Bộ luật Dân sự và Điều 103 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2024.

Từ những nhận định trên, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc chị H phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng tổng số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết tính đến ngày 18/7/2024 là: 1.844.410.435 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 5.792.179 đồng; Nợ lãi quá hạn: 836.034.247 đồng; Tiền chậm trả lãi: 2.584.009 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, chị H còn phải tiếp tục trả số tiền lãi quá hạn, tiền chậm trả lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký cho đến khi tất toán hết nợ. Trường hợp chị H không trả nợ hoặc không trả đủ số tiền trên thì chị Phạm Thị Thu H, anh Phạm Hùng Th phải có trách nhiệm bàn giao các tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng thửa đất số 225-2, tờ bản đồ số 15, diện tích 149,6m² và tài sản trên đất tại khu Hùng Nhĩ, thị trấn Thanh Sơn, huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0021/2018/808-BĐ ngày 26/02/2018; Giấy cam kết ngày 26/02/2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng ngày 13/3/2019 cho cơ quan có thẩm quyền để xử lý tài sản thế chấp nhằm đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Khi chị H thực hiện được đầy đủ các nghĩa vụ trả nợ, thanh toán đủ số tiền theo Hợp đồng tín dụng đã được bảo đảm bằng tài sản theo Hợp đồng thế chấp thì Ngân hàng phải trả cho chị H toàn bộ các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản của chị H đã được liệt kê trong Hợp đồng thế chấp.

[3]. Về chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ): Ngày 06/5/2024, Người đại diện theo ủy quyền lại của Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 5.000.000 đồng. Theo Danh sách chi tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ thì số tiền đã chi là 2.800.000 đồng. Vậy số tiền Nguyên đơn đã nộp nhiều hơn chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ thực tế. Ngày 07/6/2024, Nguyên đơn đã nhận lại số tiền còn thừa là 2.200.000 đồng (có biên bản lưu hồ sơ).

Do yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận, nên Bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Vì vậy, cần buộc chị H phải hoàn trả cho Ngân hàng 2.800.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là phù hợp khoản 1 Điều 157, Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về án phí: Theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 và Danh mục ban hành kèm theo Nghị quyết 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, chị Phạm Thị Thu H phải chịu án phí sơ thẩm do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận, số tiền cụ thể là: 36.000.000 đồng + (3% x 1.044.410.000 đồng) = 67.332.000 đồng.

[5]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 273, Điều 278 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều: 463, 466, 468, 470, 292, 295, 299, 301, 303, 317, 318, 319; khoản 7 Điều 323; khoản 1 Điều 325 và khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 100, 103, 107 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ các Điều 167, 168, 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 và Danh mục được ban hành kèm theo 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng tín dụng của Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Á với chị Phạm Thị Thu H.

Buộc chị Phạm Thị Thu H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Á – chi nhánh Phú Thọ tổng số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0118/2019/808-CV ngày 13/3/2019 là: 1.844.410.435 đồng (một tỷ tám trăm bốn mươi bốn triệu bốn trăm mười nghìn bốn trăm ba lăm đồng). Trong đó: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 5.792.179 đồng; Nợ lãi quá hạn: 836.034.247 đồng; Tiền chậm trả lãi: 2.584.009 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 18/7/2024), chị H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn, tiền chậm trả lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký cho đến khi tất toán hết nợ.

Ngân hàng phải trả cho chị H các loại giấy tờ đã được liệt kê trong Hợp đồng thế chấp khi các nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản này đã được thanh toán xong.

Trường hợp chị Phạm Thị Thu H không trả nợ hoặc không trả đủ số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0118/2019/808-CV ngày 13/3/2019, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0021/2018/808-BĐ ngày 26/02/2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng ngày 13/3/2019 để thu hồi nợ gồm: quyền sử dụng thửa đất số 225-2, tờ bản đồ số 15, diện tích 149,6m² tại: khu Hùng Nhĩ, thị trấn Thanh Sơn, huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ (theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thanh Sơn cấp ngày 26/01/2018 cho chị Phạm Thị Thu H) và toàn bộ tài sản trên đất.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc chị Phạm Thị Thu H phải hoàn trả cho Ngân hàng số tiền 2.800.000 đồng (hai triệu, tám trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

3. Về án phí: Chị Phạm Thị Thu H phải nộp 67.332.000 đồng (sáu mươi bảy triệu ba trăm ba mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Á số tiền 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng) tạm ứng án phí tại Biên lai thu số: 0004232 ngày 08/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Sơn.

4. Quyền kháng cáo: Ngân hàng có mặt có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, chị H, anh Th vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm.

5. Trong 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thi hành theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND huyện, tỉnh;
- THADS huyện Thanh Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA.

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

Nguyễn Thị Hồng Mai