

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KẾ SÁCH
TỈNH SÓC TRĂNG**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **162/2021/DS-ST**
Ngày: 25/10/2021
V/v T/C Hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KẾ SÁCH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh Đa.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lý Tâm.
2. Bà Lê Thị Diễm Huyền.

Thư ký phiên tòa: Bà Lý Thị Tư – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kế Sách.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách tham gia phiên tòa: Bà Đặng Xuân Mai – Kiểm sát viên.

Ngày 25/10/2021, tại phòng xử án thuộc trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kế Sách xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 78/2021/TLST-DS ngày 22/03/2021 về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 318/2021/QĐXXST- DS ngày 10/9/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 306/2021/QĐST-DS ngày 29/9/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Ngân hàng TMCP B.** Địa chỉ trụ sở: Số X, đường T, phường T, Quận H, thành phố H. Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Doãn S - Chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP B. Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hữu T - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP B Chi nhánh Hậu Giang, theo Quyết định số: 6650/2017/QĐ-TGD ngày 20/06/2017 của Tổng Giám đốc về việc ủy quyền thực hiện hoạt động tố tụng đối với Giám đốc Chi nhánh. Ông T ủy quyền cho ông Phạm Minh G - Chức vụ: Chuyên viên khách hàng Phòng giao dịch T, Chi nhánh Hậu Giang. Địa chỉ: Số A, Quốc lộ Y, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hậu Giang (ông G vắng mặt).

- *Bị đơn:* Bà **Mai Thị N**, sinh năm 1956 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Võ Văn L**, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn, qua xem xét lời khai và yêu cầu của các đương sự, qua xét hỏi trước tòa, nội dung vụ án được xác định như sau: Theo đơn khởi kiện ngày 01/3/2021, trong quá trình giải quyết vụ án, phía Ngân hàng TMCP B trình bày:

Bà Mai Thị N vay vốn tại Ngân hàng TMCP B Chi nhánh Hậu Giang - Phòng Giao dịch T, theo Hợp đồng tín dụng số HDTD801201906860 ngày 06/09/2019 với số tiền vay là 200.000.000 đồng. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng cho vay: 12 tháng, từ ngày 06/09/2019 đến hết ngày 06/09/2020. Phương thức cho vay: Từng lần. Kỳ hạn trả lãi: trả định kỳ 03 tháng/ lần. Kỳ hạn trả nợ gốc: Trả cuối kỳ. Ngày trả nợ cuối cùng: 10/09/2020. Mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn chăm sóc vườn. Lãi suất cho vay: 10,05%/năm, áp dụng lãi suất thả nổi định kỳ điều chỉnh 3 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng TMCP B. Lãi suất nợ gốc quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi suất nợ lãi chậm trả: 10%/năm tính trên số dư lãi trả chậm.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên: Bà Nthế chấp bằng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp số 0093/2019/HĐTC/PGDT ngày 06/09/2019 gồm:

Thửa đất số 52, tờ bản đồ số 6, diện tích đất: 1.818,1 m², Loại đất: Đất trồng cây lâu năm, tọa lạc: ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành CQ XXXX, số vào sổ cấp giấy CS XXXX do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Mai Thị N ngày 31/07/2019.

Thửa đất số 53, tờ bản đồ số 6, diện tích đất: 5.607,7 m², Loại đất: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành CQ XXXX, số vào sổ cấp giấy CSXXXX do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Mai Thị N ngày 31/07/2019.

Quá trình thực hiện Hợp đồng bà Mai Thị N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ lãi định kỳ đối với Ngân hàng TMCP B kể từ ngày 10/09/2020 và phải chịu mức lãi phạt lãi theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Tính đến hết ngày 25/10/2021, bà Mai Thị N còn phải thanh toán cho Ngân hàng B Chi nhánh Hậu Giang - Phòng Giao dịch T với tổng số tiền là 255.614.937 đồng (Trong đó, nợ gốc là 200.000.000 đồng, nợ lãi là 55.614.937 đồng).

Quá trình đôn đốc, thu hồi nợ: Ngân hàng B - Phòng Giao dịch T đã nhiều lần đến đôn đốc, nhắc nhở bà Mai Thị N yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ vay nhưng bà Mai Thị N đã cam kết nhiều lần nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Nay Ngân hàng TMCP B yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Buộc bà Mai Thị N thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số HDTD801201906860, ngày 06/09/2019, với tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 25/10/2021 là 255.614.937 đồng (Trong đó: nợ gốc là 200.000.000 đồng, nợ lãi là 55.614.937 đồng). Đồng thời ngân hàng được tính lãi theo Hợp đồng tín dụng nêu trên đến khi khách hàng trả tất nợ cho ngân hàng (Lãi suất áp dụng theo khế ước nhận nợ ngày 10/09/2019).

Trường hợp bà Mai Thị N không trả hết nợ vay ngân hàng, đề nghị Tòa án tuyên xử lý tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP B theo hợp đồng thế chấp số

Q093/2019/HĐTC/PGDTanPhuThanh ngày 06/09/2019 ký giữa bà Mai Thị N với Ngân hàng TMCP B Chi nhánh Hậu Giang - Phòng Giao dịch T bao gồm: quyền sử dụng đất và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh theo Giấy chứng nhận QSDĐ thuộc quyền sở hữu, sử dụng theo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Số phát hành CQ XXXX, số vào sổ cấp giấy CS XXXX do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 31/07/2019; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành CQ XXXX, số vào sổ cấp giấy CS XXXX do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 31/07/2019.

Ngay sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Mai Thị N không trả nợ hoặc chỉ trả được một phần khoản nợ theo các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp đã ký thì Ngân hàng TMCP B được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ vay.

Đối với bị đơn bà Mai Thị N: Từ khi Tòa án thụ lý giải quyết cho đến nay, bà N chỉ đến Tòa 01 lần nhưng không đồng ý cung cấp ý kiến vào biên bản nên Tòa án không thể thu thập được lời khai và ý kiến của bà N.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn L: Từ khi Tòa án thụ lý giải quyết cho đến nay, ông L chỉ đến Tòa 01 lần nhưng không đồng ý cung cấp ý kiến vào biên bản, có tham gia thẩm định và cho rằng ông có trồng cây trên đất nhưng không có yêu cầu gì nên Tòa án không thể thu thập thêm được lời khai và ý kiến của ông L

Tại phiên tòa, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, các đương sự vắng mặt nên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa, vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán tiến hành các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 như thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định tư cách đương sự, quan hệ tranh chấp, thu thập chứng cứ. Tuy nhiên, thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đảm bảo. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật. Đối với bị đơn: Không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án:

Giữa nguyên đơn Ngân hàng TMCP B và bà Mai Thị N có thực hiện giao dịch hợp đồng tín dụng ngày 06/9/2019 với số tiền vốn vay là 200.000.000 đồng mục đích sử dụng vốn: bổ sung chăm sóc vườn. Nguyên đơn cung cấp các chứng cứ chứng minh cho việc khởi kiện là hợp đồng tín dụng (BL 38, 42), giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ (BL 43). Đồng thời bà N đã thế chấp tài sản là hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa số 52, 53 bản đồ số 06, lạc ấp H, xã X để đảm bảo cho khoản nợ vay (BL 44-47). Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn bà Mai Thị N không có ý kiến gì, cũng như không cung cấp chứng cứ gì chứng minh trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét thấy, giao dịch được ký kết giữa Ngân hàng TMCP B (bên cho vay) và bà N (bên vay) được thiết lập có nội dung và hình thức đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Đồng thời trong hồ sơ vụ án cũng thể hiện ông Phạm Văn P là chồng bà N, (ngày

26/5/2001 đến nay hai người không còn chung sống nữa) đã từ chối nhận tài sản và khẳng định các thửa số 52, 53 bản đồ số 06, lạc ấp H, xã X mà bà N đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP B là tài sản riêng của bà Mai Thị N. Về lãi suất hai bên nguyên đơn và bị đơn thống nhất lãi suất vay ghi trong giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ lập ngày 10/9/2019 (BL 43). Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do bị đơn bà Mai Thị N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn N thanh toán tiền vốn và tiền lãi tính đến ngày 25/10/2021 là 255.614.937 đồng và tính lãi theo hợp đồng đến khi bị đơn trả tất nợ cho ngân hàng là có cơ sở chấp nhận.

Về xử lý tài sản thế chấp: Xét thấy hợp đồng thế chấp giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc, các điều khoản trong hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, hợp đồng đã được công chứng và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Kế Sách cùng ngày 06/9/2019 là đúng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 179 Luật đất đai năm 2013, Điều 317, 318, 319, 320, 321, 323 Bộ luật dân sự năm 2015. Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 01/6/2021 của Tòa án thì hiện trạng phần đất thế chấp không có gì thay đổi. Do đó trong trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên để thu hồi nợ là có cơ sở chấp nhận.

Xét thấy người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn L (là con bà Mai Thị N) cùng với bà Mai Thị N quản lý canh tác và trồng cây ăn trái như mít và cóc trên phần đất thửa số 52, 53 bản đồ số 06, tọa lạc ấp H, Xã X mà bà Mai Thị N đã thế chấp Ngân hàng TMCP B. Đồng thời tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/6/2021 (BL 50-53), trên thửa đất 52, 53 nêu trên không có công trình hay kiến trúc gì, hiện trạng phần đất không có gì thay đổi so với thời điểm bà N thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP B nhận. Ông L không có yêu cầu Tòa án giải quyết về cây trồng nên không đặt ra xem xét.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 3 Điều 228, Điều 317, 318, 319, 320, 321, 323, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật tổ chức tín dụng 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017; Điều 24, khoản 2 Điều 26 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; Điều 7, Điều 8, Điều 13 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Xét thấy tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Minh G vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; bị đơn bà Mai Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227, 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Bà Mai Thị N vay vốn tại Ngân hàng TMCP B Chi nhánh Hậu Giang - Phòng Giao dịch T, theo Hợp đồng tín dụng số HDTD801201906860 ngày 06/09/2019. Trong quá trình thực hiện, bà N đã vi phạm Hợp đồng, tính đến ngày 25/10/2021, bà N nợ Ngân hàng với số tiền với tổng số tiền là 255.614.937 đồng (Trong đó, nợ gốc là 200.000.000 đồng, nợ lãi là 55.614.937 đồng).

Để bảo đảm cho khoản vay trên, bà Mai Thị N đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp số 0093/2019/HĐTC/PGDT ngày 06/09/2019 gồm 02 thửa đất:

Thửa đất số 52, tờ bản đồ số 6, diện tích đất: 1.818,1 m², Loại đất: Đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CQ XXXX do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Mai Thị N ngày 31/07/2019.

Thửa đất số 53, tờ bản đồ số 6, diện tích đất: 5.607,7 m², Loại đất: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành CQ XXXX do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Mai Thị N ngày 31/07/2019.

Tài sản thế chấp là tài sản của bà Mai Thị N, tại thời điểm thế chấp có đầy đủ chữ ký của bà N ký tên vào hợp đồng thế chấp. Việc ký hợp đồng thế chấp này tuân thủ đầy đủ các điều kiện quy định pháp luật về các yếu tố chủ thể, nội dung, hình thức của hợp đồng thế chấp tài sản nên cần được công nhận theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 179 Luật đất đai năm 2013; Điều 317, 318, 319, 320, 321, 323 Bộ luật dân sự năm 2015.

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP B và bà Mai Thị N được lập trên cơ sở tự nguyện của các bên, không trái đạo đức xã hội, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, khi giao kết hợp đồng, bà N là người có đủ năng lực hành vi dân sự nên giao dịch trên giữa Ngân hàng TMCP B và bà Mai Thị N là hợp pháp. Nay bà N vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ nên yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B là có căn cứ. Hơn nữa, bà N không có ý kiến phản đối những yêu cầu trên của Ngân hàng nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử cần áp dụng Điều 117, 463, 466 Bộ luật dân sự 2015; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 6, Điều 7, khoản 1 Điều 8, Điều 12, Điều 13 của Nghị quyết 01/2019/NQ-2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B, buộc bà Mai Thị N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP B số tiền vốn và lãi đã

vay của Hợp đồng tín dụng HDTD801201906860 ngày 06/09/2019, tính đến ngày 25/10/2021 là đồng (Trong đó, nợ gốc là 200.000.000 đồng, nợ lãi là 55.614.937 đồng) và tiền lãi phát sinh cho đến khi thi hành xong khoản nợ theo mức lãi suất của hợp đồng tín dụng.

[2.3] Đối với cây trồng trên thửa đất số 52, 53, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn L cho rằng do ông trồng nhưng không yêu cầu độc lập, không có ý kiến gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Xét đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát: Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách như đã phân tích trên.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Toà án chấp nhận, nên bị đơn bà Mai Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định là $255.614.937 \text{ đồng} \times 5\% = 12.780.746 \text{ đồng}$.

[5] Chi phí thẩm định tài sản thế chấp là 750.000 đồng, bà Mai Thị N phải chịu là 750.000 đồng.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo Bản án theo quy định tại Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 3 Điều 144, Điều 147, Điều 227, 228, 238, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 117, 317, 318, 319, 320, 321, 323, 357, 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 179 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Căn cứ Điều 6, Điều 7, khoản 1 Điều 8, Điều 12, Điều 13 của Nghị quyết 01/2019/NQ-2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

TUYÊN XỬ:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn bà Mai Thị N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP B số tiền vốn và lãi đã vay đối với Hợp đồng tín dụng số HDTD801201906860 ngày 06/09/2019, tính đến

ngày 25/10/2021 là 255.614.937 đồng (Trong đó, nợ gốc là 200.000.000 đồng, nợ lãi là 55.614.937 đồng).

Kể từ ngày 26/10/2021, bà Mai Thị N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hai hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP B thì lãi suất mà bà Mai Thị N phải chịu theo bản án, quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP B.

Trường hợp bà Mai Thị N không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP B được quyền xử lý tài sản thế chấp bằng biện pháp yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách phát mại bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ (theo Hợp đồng thế chấp số 0093/2019/HĐTC/PGDT ngày 06/09/2019) là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể:

Thửa đất số 52, tờ bản đồ số 6, diện tích đất: 1.818,1 m², Loại đất: Đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CQ XXXX do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Mai Thị N ngày 31/07/2019.

Thửa đất số 53, tờ bản đồ số 6, diện tích đất: 5.607,7 m², Loại đất: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành CQ XXXX do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Mai Thị N ngày 31/07/2019.

Buộc bị đơn và Mai Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn L có nghĩa vụ giao tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 52 và 53 nêu trên trong trường hợp thực hiện phát mại bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ của bà Mai Thị N.

Trường hợp phát mại tài sản trên mà không đủ thanh toán cho khoản vay thì bà Mai Thị N phải tiếp tục nghĩa vụ trả nợ cho đến khi tất toán khoản vay.

Sau khi bà Mai Thị N thanh toán nợ đầy đủ cho Ngân hàng TMCP B thì phía Ngân hàng TMCP B có nghĩa vụ giải chấp tài sản của bà Mai Thị N đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP B theo quy định của pháp luật và hoàn trả cho bà Mai Thị N 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã thế chấp nêu trên.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Mai Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 12.780.746 đồng.

Ngân hàng TMCP B được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.640.000 đồng từ Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009701 ngày 19/3/2021 do Chi cục thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng đã thu.

3. Chi phí thẩm định tài sản thế chấp là 750.000 đồng, bà Mai Thị N phải chịu là 750.000 đồng. Do Ngân hàng TMCP B đã đóng tạm ứng là 750.000 đồng nên bà Mai Thị N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP B số tiền 750.000 đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đối với người vắng mặt được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật, để Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xử phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được 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 Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Kế Sách;
- Chi cục THADS huyện Kế Sách;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Linh Đa