

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN N
TỈNH N

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

Bản án số:01/2024/KDTM-ST

Ngày:01/02/2024

(v/v tranh chấp hợp đồng tín dụng)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN N

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Hữu Quốc

Các Hội thẩm nhân dân: ông Nguyễn Văn Phiếu, ông Bùi Khắc Thái

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: ông Bùi Ngọc Tạo - Thư ký Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N tham gia phiên tòa: bà Đinh Thị Ngân– Kiểm sát viên.

Trong ngày 01 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện N, đã tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 09/2023/TLST- KDTM ngày 13 tháng 10 năm 2023 về việc: “tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2024/QĐXXST - KDTM, ngày 12 tháng 01 năm 2024 giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng N P.

Địa chỉ: Số 02 đường L, phường Th, quận B, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V. Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện được ủy quyền lại: ông Đinh Công C.

Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng N P chi nhánh khu vực R, huyện N, tỉnh N.

Bị đơn: Chị Đinh Thu H, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Thôn X, xã Q, huyện N, tỉnh N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Trần Xuân Đ, sinh năm 1984.

Địa chỉ: thôn X, xã Q, huyện N, tỉnh N.

2. Ủy ban nhân dân(UBND) xã Q

Trụ sở: xã Q, huyện N, tỉnh N.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Hoàng T- Chủ tịch UBND xã.

Nguyên đơn có mặt, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt nhưng đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 09/8/2023, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 24 tháng 6 năm 2021, Ngân hàng N P đã ký kết hợp đồng tín dụng số 3311-LAV-202001509 với chị Đinh Thu H với nội dung hợp đồng như sau:

Ngân hàng N P cho chị Đinh Thu H vay số tiền gốc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng chẵn), phương thức cho vay: Hạn mức, mức lãi suất được ghi cụ thể trên Hợp đồng tín dụng là 10%/năm. Thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày 24 tháng 6 năm 2021 đến 21 tháng 6 năm 2022. Mục đích sử dụng tiền vay: May gia công.

Để đảm bảo cho khoản tiền vay của chị Đinh Thu H tại hợp đồng tín dụng số 3311- LAV-202001509 phía chị Đinh Thu H là chủ hộ cùng chồng là anh Trần Xuân Đ đã ký hợp đồng thế chấp số: 3311-LCL-201902373/HĐTC ngày 26/11/2019 với Ngân hàng N P kèm theo phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản số 201902373/PLHĐTCTS ngày 11/12/2020. Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Diện tích đất thế chấp: 147 m² (Trong đó: Đất ở: 100 m²; Đất vườn : 47 m²); thửa đất số 224, tờ bản đồ số 43 theo giấy CNQSD đất số: BK 056491 UBND huyện N cấp ngày 11/9/2012, số vào sổ: CH001169. Tài sản trên đất là nhà ở, công trình phụ xây gạch 02 tầng 5 phòng, cột bê tông chịu lực, mái bê tông cốt thép, công trình phụ xây khép kín. Giá trị tài sản đảm bảo: 903.290.000 đồng. Tài sản đảm bảo được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện N ngày 26/11/2019.

Tính đến hết ngày 15/12/2023, tổng số nợ của chị Đinh Thu H. tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) tại Ngân hàng N P là: 455.099.296 đồng (Bốn trăm năm mươi lăm triệu không trăm chín mươi chín ngàn hai trăm chín mươi sáu đồng), trong đó: Nợ gốc: 395.182.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 36.042.972 đồng, nợ lãi quá hạn: 23.874.324 đồng.

A chi nhánh khu vực R, huyện N, tỉnh N đã nhiều lần làm việc trực tiếp và/hoặc có văn bản yêu cầu chị Đinh Thu H thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên theo

hợp đồng tín dụng số 3311- LAV-202001509 yêu cầu chị Đinh Thu H thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng thế chấp số: LCL-201902373/HĐTC ngày 26/11/2019 . Tuy nhiên, tính đến nay chị Đinh Thu H vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng N P, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với Ngân hàng N P, cố tình không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không phối hợp xử lý tài sản bảo đảm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng N P gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của Ngân hàng N P.

Căn cứ các nội dung nêu trên, Ngân hàng N P yêu cầu Tòa án nhân dân huyện N buộc chị Đinh Thu H phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N P toàn bộ số tiền tạm tính đến hết ngày 15/12/2023 là: 455.099.296 đồng (Bốn trăm năm mươi lăm triệu không trăm chín mươi chín ngàn hai trăm chín mươi sáu đồng), trong đó: Nợ gốc: 395.182.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 36.042.972 đồng, nợ lãi quá hạn: 23.874.324 đồng và chị Đinh Thu H phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 3311- LAV-202001509 ngày 24/06/2021, kể từ ngày 16/12/2023 cho đến ngày thực tế chị Đinh Thu H trả hết nợ gốc cho Ngân hàng N P. Trường hợp chị Đinh Thu H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của chị Đinh Thu H và anh Trần Xuân Đ theo hợp đồng thế chấp số: 3311-LCL-201902373/HĐTC ngày 26/11/2019 với Tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp là: Quyền sử dụng đất với Diện tích đất thế chấp: 147 m² (Trong đó: Đất ở: 100 m²: Đất vườn : 47 m²); thửa đất số 224, tờ bản đồ số 43 theo giấy CNQSD đất số: BK 056491 UBND huyện N cấp ngày 11/9/2012, Sổ vào sổ: CH001169. để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Đối với phần tài sản bảo đảm (theo Hợp đồng thế chấp số: 3311-LCL-201902373/HĐTC ngày 26/11/2019 và phụ lục hợp đồng thế chấp số 201902373/PLHĐTCTS ngày 11/12/2020) là nhà ở, công trình phụ xây gạch 02 tầng 5 phòng, cột bê tông chịu lực, mái bê tông cốt thép, công trình xây khép kín đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng N P thì Ngân hàng N P có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của chị Đinh Thu H để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Về án phí: đề nghị phía bị đơn phải chịu toàn bộ; về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Phía nguyên đơn tự chi trả và chịu toàn bộ, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chị Đinh Thu H trình bày:

Để có vốn kinh doanh nên chị H đã vay vốn tại Ngân hàng Ngân hàng N P theo hợp đồng tín dụng số 3311-LAV-202001509 ngày 24 tháng 6 năm 2021, với nội dung hợp đồng như sau:

Ngân hàng N P cho chị Đinh Thu H vay số tiền gốc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng chẵn), phương thức cho vay: Hạn mức, mức lãi suất được ghi cụ thể trên Hợp đồng tín dụng là 10%/năm. Thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày 24 tháng 6 năm 2021 đến 21 tháng 6 năm 2022. Mục đích sử dụng tiền vay: May gia công.

Để đảm bảo cho khoản tiền vay của chị Đinh Thu H tại hợp đồng tín dụng số 3311- LAV-202001509 phía chị Đinh Thu H là chủ hộ cùng chồng là anh Trần Xuân Đ đã ký Hợp đồng thế chấp số: 3311-LCL-201902373/HĐTC ngày 26/11/2019 với Ngân hàng N P kèm theo phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản số 201902373/PLHĐTCTS ngày 11/12/2020. Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Diện tích đất thế chấp: 147 m² (Trong đó: Đất ở: 100 m²: Đất vườn : 47 m²); thửa đất số 224, tờ bản đồ số 43 theo giấy CNQSD đất số: BK 056491 UBND huyện N cấp ngày 11/9/2012, Số vào sổ: CH001169. Tài sản trên đất là nhà ở, công trình phụ xây gạch 02 tầng 5 phòng, cột bê tông chịu lực, mái bê tông cốt thép, công trình phụ xây khép kín. Giá trị tài sản đảm bảo: 903.290.000 đồng. Tài sản đảm bảo được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện N ngày 26/11/2019.

Từ khi vay Ngân hàng N P đến nay, chị H xác định đã sử dụng vốn vay đúng mục đích nhưng do điều kiện làm ăn kinh doanh gặp khó khăn nên mới trả được một ít tiền gốc và mấy tháng tiền lãi cho Ngân hàng Ngân hàng N P, sau đó thì không trả nữa, vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay. Tính đến hết ngày 15/12/2023, chị Đinh Thu H thừa nhận tổng số nợ tạm tính tại Ngân hàng N P là: 455.099.296 đồng (Bốn trăm năm mươi lăm triệu không trăm chín mươi chín ngàn hai trăm chín mươi sáu đồng), trong đó: Nợ gốc: 395.182.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 36.042.972 đồng, nợ lãi quá hạn: 23.874.324 đồng như phía nguyên đơn trình bày là đúng. Nay Ngân hàng Ngân hàng N P khởi kiện yêu cầu tôi (Hương) phải trả toàn bộ số tiền cả gốc và lãi tạm tính đến ngày 15/12/2023 là 455.099.296 đồng (Bốn trăm năm mươi lăm triệu không trăm chín mươi chín ngàn hai trăm chín mươi sáu đồng), trong đó: Nợ gốc: 395.182.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 36.042.972 đồng, nợ lãi quá hạn: 23.874.324 đồng; đồng thời phải tiếp tục trả số tiền lãi, lãi quá hạn, theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, kể từ ngày 16/12/2023 cho đến khi tôi (Hương) thanh toán xong khoản nợ trên cho Ngân hàng Ngân hàng N P, tôi (Hương) hoàn toàn đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Ngân hàng N P. Trường hợp tôi (Đinh Thu H) không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng Ngân hàng N P, thì tôi đồng ý để Ngân hàng Ngân hàng N P đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm của tôi và anh Trần Xuân Đ đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp số: 3311-LCL-201902373/HĐTC ngày 26/11/2019 với Tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp là: Quyền sử dụng đất với Diện tích đất thế chấp: 147 m² (Trong đó: Đất ở: 100 m²: Đất vườn : 47 m²); thửa đất số 224, tờ bản đồ số 43 theo giấy CNQSD đất số: BK 056491 UBND huyện N cấp ngày 11/9/2012, Số vào sổ: CH001169 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Đối với phần tài sản bảo đảm (theo Hợp đồng thế chấp số: 3311-LCL-201902373/HĐTC

ngày 26/11/2019) là nhà ở, công trình phụ xây gạch 02 tầng 5 phòng, cột bê tông chịu lực, mái bê tông cốt thép, công trình phụ xây khép kín đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng N P thì tôi (Hương) đồng ý sử dụng các tài sản khác thuộc quyền sở hữu của mình để trả nợ cho Ngân hàng Ngân hàng N P.

Về án phí: phía bị đơn nhận nộp toàn bộ; về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: đồng ý phía nguyên đơn tự chi trả và chịu toàn bộ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Xuân Đ có bản tự khai ngày 12/01/2024 đồng ý quan điểm như chị Đinh Thu H đã trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã Q, huyện N, tỉnh N trình bày:

Qua công tác thẩm định tại chỗ ngày 05/12/2023 về việc xem xét thẩm định tại chỗ tài sản của bà Đinh Thu H và ông Trần Xuân Đ, Ủy ban nhân dân xã Q rà soát nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của bà Đinh Thu H và ông Trần Xuân Đ như sau:

Ngày 11/9/2012, bà Đinh Thu H và ông Trần Xuân Đ đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 056491, thửa đất số 224, tờ bản đồ số 43, diện tích 147,0m². Trong đó đất ở tại nông thôn 100m²; đất vườn 47,0m². Địa chỉ thửa đất tại thôn X, xã Q, huyện N, tỉnh N.

Năm 2014 ông Đ và bà H xây dựng 01 ngôi nhà 02 tầng kiên cố trên diện tích 80m², tuy nhiên việc xây dựng nhà của ông Đ và bà H không đúng vị trí đất của gia đình đã được Nhà nước giao theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mà toàn bộ căn nhà đã xây dựng lấn chiếm sang một phần diện tích của thửa đất số 71, tờ bản đồ số 43, giáp với thửa đất số 224 thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân xã Q (Có biên bản làm việc kèm theo).

Về phần xây dựng lấn chiếm của bà Đinh Thu H và ông Trần Xuân Đ trên đất Ủy ban nhân dân xã Q quản lý, Ủy ban nhân dân xã sẽ có biện pháp hành chính yêu cầu bà Đinh Thu H và ông Trần Xuân Đ tự nguyện tháo dỡ, di dời trả lại mặt bằng nguyên trạng, nếu bà H và ông Đ không trả lại mặt bằng nguyên trạng, UBND xã sẽ có biện pháp xử lý theo quy định của pháp luật. Đối với vụ kiện Tòa án đang giải quyết giữa bà Đinh Thu H và Ngân hàng Ngân hàng N P thì UBND xã không đề nghị gì.

Tại phiên tòa nguyên đơn trình bày thêm: do giữa Ngân hàng N P và chị H, anh Đ có giao kết phụ lục hợp đồng thế chấp số 201902373/PLHĐTCTS ngày 11/12/2020 nên cũng đề nghị tuyên vô hiệu phần phụ lục hợp đồng thế chấp số 201902373/PLHĐTCTS ngày 11/12/2020) đối với tài sản thế chấp là nhà ở, công

trình phụ xây gạch 02 tầng 5 phòng, cột bê tông chịu lực, mái bê tông cốt thép, công trình xây khép kín. Các vấn đề khác nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm nêu trên.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N cũng đã có bài phát biểu khẳng định quá trình giải quyết vụ án: Về mặt tố tụng Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã xác định đúng, đầy đủ những người tham gia tố tụng, tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không có vi phạm thủ tục tố tụng dân sự. Về nội dung đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ: khoản 1 Điều 30, các Điều 35, 39, 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 126, 299, 318, 319, 357, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 91, 95, 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; các Điều 166, 167 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Xử: chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng N P: buộc chị Đinh Thu H phải trả cho Ngân hàng N P tổng số tiền tạm tính đến ngày 15/12/2023 là 455.099.296 đồng. Trong đó nợ gốc 395.182.000 đồng. Nợ lãi trong hạn 36.042.972 đồng. Nợ lãi quá hạn 23.874.324 đồng và chị Đinh Thu H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng N P kể từ ngày 16/12/2023 đến cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản vay. Trong trường hợp chị Đinh Thu H không trả hoặc thực hiện không đầy đủ việc trả nợ thì Ngân hàng N P có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng diện tích 147m² đất. (Trong đó đất ở 100m², đất vườn 47m²) tại thửa đất số 224, tờ bản đồ số 43 Bản đồ địa chính xã Q theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 056491 do UBND huyện N cấp ngày 11/9/2012 mang tên Đinh Thu H và Trần Xuân Đ; Trong trường hợp số tiền phát mại, thu hồi tài sản đảm bảo vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng N P thì chị Đinh Thu H còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền còn thiếu cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay; tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp số: 3311-LCL-20192373/HĐTC ngày 26/11/2019 và một phần phụ lục hợp đồng thế chấp số 201902373/PLHĐTCTS ngày 11/12/2020 đối với phần tài sản thế chấp là nhà ở, công trình phụ xây gạch 02 tầng 05 phòng, cột bê tông chịu lực, mái bê tông cốt thép, công trình phụ xây khép kín (do chị H, anh Đ xây dựng năm 2014 trên thửa đất số 71, tờ bản đồ số 43 thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân xã Q); Về án phí dân sự sơ thẩm: chị Đinh Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật, trả lại cho Ngân hàng N P số tiền 10.450.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn là chị Đinh Thu H có địa chỉ: thôn X, xã Q, huyện N, tỉnh N. Vì vậy việc Tòa án nhân dân huyện N áp dụng Điều 30, Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự để thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật. Người được nguyên đơn ủy quyền có mặt; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt nhưng đều có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử là đúng luật định.

[2] Về nội dung: Do các bên trình bày thống nhất nên Tòa án xác định ngày 24 tháng 6 năm 2021, Ngân hàng N P đã ký kết hợp đồng tín dụng số 3311-LAV-202001509 với chị Đinh Thu H với nội dung hợp đồng như sau:

Ngân hàng N P cho chị Đinh Thu H vay số tiền gốc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng chẵn), phương thức cho vay: Hạn mức, mức lãi suất được ghi cụ thể trên Hợp đồng tín dụng là 10%/năm. Thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày 24 tháng 6 năm 2021 đến 21 tháng 6 năm 2022. Mục đích sử dụng tiền vay: May gia công. Để đảm bảo cho khoản tiền vay của chị Đinh Thu H tại hợp đồng tín dụng số 3311-LAV-202001509, chị Đinh Thu H cùng chồng là anh Trần Xuân Đ đã ký Hợp đồng thế chấp số: 3311-LCL-201902373/HĐTC ngày 26/11/2019 với Ngân hàng N P kèm theo phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản số 201902373/PLHĐTC ngày 11/12/2020. Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Diện tích đất thế chấp: 147 m² (Trong đó: Đất ở: 100 m²; Đất vườn : 47 m²); thửa đất số 224, tờ bản đồ số 43 theo giấy CNQSD đất số: BK 056491 UBND huyện N cấp ngày 11/9/2012, sổ vào sổ: CH001169. Tài sản trên đất là nhà ở, công trình phụ xây gạch 02 tầng 5 phòng, cột bê tông chịu lực, mái bê tông cốt thép, công trình phụ xây khép kín. Giá trị tài sản đảm bảo: 903.290.000 đồng. Tài sản đảm bảo được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện N ngày 26/11/2019.

Tính đến ngày 15/12/2023, chị Đinh Thu H còn nợ Ngân hàng N P số tiền là 455.099.296 đồng (Bốn trăm năm mươi lăm triệu không trăm chín mươi chín ngàn hai trăm chín mươi sáu đồng), trong đó: Nợ gốc: 395.182.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 36.042.972 đồng, nợ lãi quá hạn: 23.874.324 đồng.

Sau khi giải ngân, phía chị Đinh Thu H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do đó số tiền còn nợ cả gốc và lãi phía bị đơn phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N P theo như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, cần chấp nhận.

Để đảm bảo khoản vay chị Đinh Thu H cùng chồng là anh Trần Xuân Đ đã ký hợp đồng thế chấp số: 3311-LCL-20192373/HĐTC ngày 26/11/2019 với Ngân hàng N P kèm theo phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản số 201902373/PLHĐTC ngày 11/12/2020. Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Diện tích đất thế chấp 147m². (Trong đó đất ở 100m², đất vườn 47m²) Thửa đất số 224, tờ bản đồ số 43 Bản đồ địa chính xã Q theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK

056491 do UBND huyện N cấp ngày 11/9/2012. Tài sản trên đất là nhà ở, công trình phụ xây gạch 02 tầng 05 phòng, cột bê tông chịu lực, mái bê tông cốt thép, công trình phụ xây khép kín.

Việc kí kết hợp đồng thế chấp và phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản số 201902373/PLHĐTCTS ngày 11/12/2020 là hoàn toàn tự nguyện, đã được chứng thực và đăng kí giao dịch đảm bảo theo quy định của pháp luật. Do đó những thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp tài sản phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản số 201902373/PLHĐTCTS ngày 11/12/2020 giữa các bên không xâm phạm lợi ích của bên thứ ba sẽ có hiệu lực thi hành, cụ thể đối với yêu cầu của Ngân hàng đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất với diện tích đất thế chấp 147m². (Trong đó đất ở 100m², đất vườn 47m²) tại thửa đất số 224, tờ bản đồ số 43, Bản đồ địa chính xã Q theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 056491 do UBND huyện N cấp ngày 11/9/2012 trong trường hợp bị đơn không trả được khoản nợ là có căn cứ cần chấp nhận.

Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ thì trên thửa đất số 224 tờ bản đồ số 43 Bản đồ địa chính xã Q theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 056491 do UBND huyện N cấp ngày 11/9/2012 không có tài sản trên đất như Hợp đồng thế chấp là nhà ở, công trình phụ xây gạch 02 tầng 05 phòng, cột bê tông chịu lực, mái bê tông cốt thép, công trình phụ xây khép kín. Việc xây dựng nhà của anh Đ và chị H không đúng vị trí đất của gia đình đã được Nhà nước giao theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mà xây dựng lấn chiếm sang một phần diện tích của thửa đất số 71, tờ bản đồ số 43, giáp với thửa đất số 224 thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân xã Q. Ngân hàng và vợ chồng anh Đ chị H đều xác định việc xây dựng nhà ở không đúng vị trí thửa đất nên đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu phần tài sản bảo đảm là tài sản trên đất mà chị H và anh Đ đã thế chấp với Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp và phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản số 201902373/PLHĐTCTS ngày 11/12/2020. Xét thấy việc chị H và anh Đ xây dựng nhà ở không đúng vị trí thửa đất được cấp do nhầm lẫn, dẫn đến việc thỏa thuận ký kết hợp đồng thế chấp tài sản và phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản trên đất để vay ngân hàng Ngân hàng N P giữa các bên đương sự bị nhầm lẫn. Do đó thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, phụ lục hợp đồng thế chấp đối với phần tài sản là nhà ở, công trình phụ xây gạch 02 tầng 05 phòng, cột bê tông chịu lực, mái bê tông cốt thép, công trình phụ xây khép kín cần tuyên vô hiệu là phù hợp với đề nghị của các đương sự và phù hợp quy định của pháp luật.

Đối với việc chị Đinh Thu H và anh Trần Xuân Đ xây dựng trên thửa đất số 71, tờ bản đồ số 43, bản đồ địa chính xã Q 01 nhà ở, công trình phụ xây gạch 02 tầng 05 phòng, cột bê tông chịu lực, mái bê tông cốt thép, công trình phụ xây khép kín trên thửa đất số 71, tờ bản đồ số 43, bản đồ địa chính xã Q (thửa đất thuộc quyền

quản lý của Ủy ban nhân dân xã Q) là vi phạm pháp luật về đất đai, Ủy ban nhân dân xã Q xác định sẽ có biện pháp xử lý theo quy định của pháp luật và không có yêu cầu gì nên không xem xét giải quyết trong vụ án này.

[3] Về án phí, chi phí tố tụng khác:

Về án phí: bị đơn phải nộp án phí theo luật định nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải nộp án phí.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: phía nguyên đơn nhận tự chi trả và chịu toàn bộ, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xét.

[4] Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo theo luật định.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 30, 35, 39, 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 126, 299, 318, 319, 463, 466, 501, 502 Bộ luật Dân sự; các Điều 91, 95, 98 Luật Các tổ chức tín dụng; các Điều 166, 167 Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; các Điều 7, 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

1. Xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N P (Ngân hàng N P). Xử buộc chị Đinh Thu H phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng N P tổng số tiền gốc đã vay và lãi phát sinh đến ngày 15/12/2023 là 455.099.296 đ (Bốn trăm năm mươi lăm triệu không trăm chín mươi chín ngàn hai trăm chín mươi sáu đồng); trong đó nợ gốc 395.182.000 đồng, nợ lãi trong hạn 36.042.972 đồng, nợ lãi quá hạn 23.874.324 đồng và chị Đinh Thu H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã kí kết với Ngân hàng N P kể từ ngày 16/12/2023 đến cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản vay; trong trường hợp chị Đinh Thu H không trả hoặc thực hiện không đầy đủ việc trả nợ thì Ngân hàng N P có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng diện tích 147m² đất. (Trong đó đất ở 100m², đất vườn 47m²) tại thửa đất số 224, tờ bản đồ số 43 Bản đồ địa chính xã Q theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 056491 do UBND huyện N cấp ngày 11/9/2012 mang tên chị Đinh Thu H và anh Trần Xuân Đ; Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng N P thì Ngân hàng N P có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng của chị Đinh Thu H để trả nợ cho Ngân hàng N P. Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp số 3311-LCL-20192373/HĐTC ngày 26/11/2019 và một phần phụ lục hợp đồng thế chấp số 201902373/PLHĐTCTS ngày 11/12/2020, cụ thể: vô hiệu đối với phần tài sản thế chấp là nhà ở, công trình phụ xây gạch 02 tầng 05 phòng, cột bê tông chịu lực, mái bê tông cốt thép, công trình phụ xây khép kín.

2. Về án phí: Buộc chị Đinh Thu H phải nộp số tiền 22.203.900 đồng án phí dân sự sơ thẩm; Ngân hàng N P không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng N P số tiền 10.450.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện N theo biên lai số AA/2023/0000349 ngày 13/10/2023.

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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh NB;
- VKSND tỉnh NB;
- VKSND huyện N;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Hữu Quốc