TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ SL** **TỈNH SƠN LA**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2024/TCDS-ST
Ngày: 23 - 02 - 2024
V/v "tranh chấp hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SL, TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lò Thị Mai Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đoàn Thị Thúy

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan

- Thư ký phiên toà: Bà Hà Mai Chi, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố SL, tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố SL tham gia phiên toà: Ông Tòng Thanh Quỳnh - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 01 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố nhân dân thành phố SL, tỉnh Sơn La mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 45/2023/TLST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2023, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2024/QĐST-DS ngày 09/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố SL, Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2024/QĐST-DS ngày 24/01/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần B. Trụ sở: Tòa nhà ThaiHoldings, 210 T, HK, Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Doãn S - Chức vụ: Tổng giám đốc; Người đại diện theo uỷ quyền: ông Lê Minh T - Chức vụ: Giám đốc chi nhánh Sơn La (Văn bản ủy quyền ngày 20/6/2017). Có mặt tại phiên tòa; Người đại diện theo ủy quyền lại: ông Nguyễn Tuấn A, ông Hoàng Trọng H – Chuyên viên (văn bản ủy quyền ngày 04/5/2023). Ông Hoàng Trọng H có mặt tại phiên tòa, ông Nguyễn Tuấn A vắng mặt tại phiên tòa.

Bị đơn: Bà Lò Minh H, ông Trần Hải A. Địa chỉ: Tổ 1, phường CL, thành phố SL, tỉnh Sơn La. Vắng tặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lò Văn M (tên gọi khác: Lò Sa M), bà Hoàng Thị P. Địa chỉ: Tổ 1, phường CL, thành phố SL, tỉnh Sơn La. Vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lò Sa M, bà Hoàng Thị P: Anh Lường Văn B, sinh năm: 1993, Nơi thường trú: Bản H, xã CN, huyện M, tỉnh Sơn La; Chỗ ở hiện nay: Phòng 3110, tầng 31, Tòa nhà AB Plaza, số 97 TB, phường MĐ2, quận NTL, thành phố Hà Nội và chị Trần Thị D, sinh năm: 1992, nơi cư trú: Xóm 2, xã MG, huyện QN, tỉnh Sơn La (Văn bản ủy quyền ngày 21/9/2023). Vắng mặt tại phiên tòa.

Anh Lò Việt S, sinh năm: 1977, và chị Lù Thị N, sinh năm: 2000, đều cư trú tại: Bản M, phường C thành phố SL, tỉnh Sơn La. Anh Lò Việt S có mặt, chị Lù Thị N vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B (sau đây viết tắt là Ngân hàng) trình bày*:

Ngày 13/05/2020, chị Lò Minh H, anh Trần Hải A và Ngân hàng thương mại cổ phần B (sau đây viết tắt là Ngân hàng) ký kết Hợp đồng tín dụng số HĐTD22020200284, nội dung cụ thể của Hợp đồng như sau: Số tiền cho vay là: 730.000.000đ; phương thức cho vay là: Vay theo từng lần; thời hạn của khoản vay trong hạn mức là: 240 tháng; Mục đích sử dụng vốn vay: Vay mua đất tại: Bản Mé, phường C, thành phố SL, tỉnh Sơn La; Lãi suất: trong hạn là 8,99%/ năm (cố định trong 12 tháng đầu) và được điều chỉnh 3 tháng/ lần.

Bằng việc ký kết hợp đồng vay tiền nói trên, chị Lò Minh H và anh Trần Hải A xác nhận đồng ý chấp nhận các điều khoản và điều kiện về "biện pháp bảo đảm tiền vay" và thế chấp 01 tài sản để bảo đảm cho khoản vay, cụ thể: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 243a, tờ bản đồ số 1, tại: Tổ 1, phường CL, thành phố SL, tỉnh Sơn La, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 428978, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 00 154/734/QĐ-UB do UBND thị xã Sơn La (nay là thành phố SL) cấp ngày 06 tháng 05 năm 2008 đứng tên bà Hoàng Thị P và ông Lò Sa M, có diện tích: 99,3m^2 (Chín mươi chín phảy ba mét vuông); hình thức sử dụng riêng: 99,3m^2: thuộc loại: Đất ở tại đô thị: 99,3 m^2; thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhận quyền sử dụng đất cho chứng nhận quyền sử dụng đất; tài sản gắn liền với đất là: Nhà cấp III; số tầng: 2,5; Diện tích xây dựng: 75m^2; Diện tích sàn: 187,5m^2; Kết cấu: BTCT. Ký kết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0174/2020/HĐTC/CNSCNLA ngày 13/5/2020, được Công chứng tại Văn phòng Công chứng số Hà Lanh Ban, số công chứng 645, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2020.

Ngày 14/01/2020, chị Lò Minh H và anh Trần Hải A và Ngân hàng thương mại cổ phần B (sau đây viết tắt là Ngân hàng) ký kết Hợp đồng tín dụng số HĐTD22020200019, nội dung cụ thể của Hợp đồng như sau: Số tiền cho vay là: 850.000.000đ; phương thức cho vay là: Vay theo từng lần, thời hạn của khoản vay trong hạn mức là: 240 tháng; mục đích sử dụng vốn vay: Vay hoàn vốn mua đất tại: Bản M, phường C, thành phố SL, tỉnh Sơn la; Lãi suất: trong

hạn là 8,99%/ năm (cố định trong 12 tháng đầu) và được điều chỉnh 3 tháng/ lần.

Để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng nói trên, chị Lò Minh H và anh Trần Hải A xác nhận đồng ý chấp nhận các điều khoản và điều kiện về "biện pháp bảo đảm tiền vay" và thế chấp 01 tài sản để bảo đảm cho khoản vay, cụ thể: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 35, tại: bản M, phường C, thành phố SL, tỉnh Sơn La, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khách gắn liền với đất số CN 144632, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00163 Quyết định số 1724/QĐ-VPĐKĐĐ do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 26/12/2019 đứng tên bà Lò Minh H, có tổng diện tích là: 247m^2 (Hai trăm bốn mươi bảy mét vuông); Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 247m^2; Mục đích: Đất ở tại đô thị: 162,0m^2. Thời hạn sử dụng: Lâu dài, Đất trồng cây lâu năm: 85,0 m^2 Thời hạn sử dụng: 01/07/2064; Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhân quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất (162m^2), nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất (85m^2). Tài sản gắn liền với đất: Cấp nhà: IV; Số tầng: 1; Diện tích xây dựng: 70m^2; Diện tích sàn: 70m^2; Kết cấu: Tường gạch mái tôn. Ký kết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0011/2020/HĐTC/CNSONLA ngày 14/01/2020, được Công chứng tại Văn phòng Công chứng số Hà Lanh Ban, số công chứng 41, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2020.

Quá trình thực hiện hợp đồng, chị Lò Minh H và anh Trần Hải A có thực hiện việc trả các khoản nợ gốc và lãi cho Ngân hàng, nhưng kể từ thời điểm tháng 01/2023, chị Lò Minh H và anh Trần Hải A đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, không tiếp tục trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng, Ngân hàng đã nhiều lần có văn bản thúc nợ, nhưng chị Lò Minh H và anh Trần Hải A vẫn không trả nợ đúng hạn. Do đó, Ngân hàng đã làm đơn khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc chị Lò Minh H và anh Trần Hải A phải thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ theo 02 hợp đồng tín dụng đã ký kết. Theo đó, tính đến ngày khởi kiện, chị Lò Minh H và anh Trần Hải A phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền là: **1.409.357.317đ**, trong đó: nợ gốc theo 02 hợp đồng là **1.361.404.548đ**, nợ lãi quá hạn là: **47.199.752đ,** lãi phạt là: **753.017đ.**

Trong thời gian chưa thanh toán nợ, ông Trần Hải A và bà Lò Minh H phải chịu lãi suất quá hạn theo quy định của pháp luật theo Hợp đồng tín dụng số HĐTD22020200284 ký ngày 13/5/2020 và Hợp đồng tín dụng số HĐTD22020200019 ký ngày 14/01/2020 cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Trường hợp nếu anh Trần Hải A và chị Lò Minh H không trả nợ hoặc chỉ trả được một phần khoản nợ thì ngay sau khi Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng thương mại cổ phần B được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0174/2020/HĐTC/CNSCNLA ngày 13/5/2020 và Hợp đồng thế chấp quyền sử

dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0011/2020/HĐTC/CNSONLA ngày 14/01/2020 để thu hồi nợ.

Nếu các tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP B, Ngân hàng TMCP B quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành xác minh, kê biên, thu giữ, phát mại các tài sản khác thuộc quyền sở hữu/sử dụng của anh Trần Hải A và chị Lò Minh H để thu hồi khoản nợ cho đến khi anh Trần Hải A và chị Lò Minh H thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP B theo thỏa thuận trong: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0011/2020/HĐTC/CNSONLA và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0174/2020/HĐTC/CNSONLA.

Ngày 06/12/2023, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị Tòa án buộc chị Lò Minh H và anh Trần Hải A phải thanh toán khoản nợ gốc là 730.000.000đ và lãi phát sinh tại Hợp đồng tín dụng số HĐTD22020200284 ngày 13/5/2020 tương ứng với tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 243a, tờ bản đồ số 1, tại: Tổ 1, phường CL, thành phố SL, tỉnh Sơn La, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 428978, số vào sổ cấp GCN: H 00 154/734/QĐ-UB do UBND thị xã Sơn La (nay là thành phố SL) cấp ngày 06/05/2008 đứng tên bà Hoàng Thị P và ông Lò Sa M. Đề nghị Tòa án buộc chị Lò Minh H và anh Trần Hải A phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số HĐTD22020200019 đã ký ngày 14/01/2020 với toàn bộ số tiền gốc tạm tính đến ngày 06/12/2023 (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) là: **657.127.000đ** (sáu trăm năm mươi bảy triêu, một trăm hai mươi bảy nghìn đồng)

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ chị Lò Minh H và anh Trần Hải A nhiều lần nhưng chị Lò Minh H và anh Trần Hải A đều vắng mặt không có lý do, thực hiện việc thông tin qua phương tiện điện thoại, thời gian đầu chị Lò Minh H và anh Trần Hải A vẫn tiếp nhận được thông tin yêu cầu của Tòa án, nhưng anh chị đều đưa ra nhiều lí do để không đến Tòa án, không hợp tác với Tòa án về việc cung cấp nơi ở và không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án đã phối hợp với chính quyền địa phương đến nơi cư trú của bị đơn để xác minh, kết quả: chị Lò Minh H và anh Trần Hải A là công dân cư trú tại tổ 1, phường CL, thành phố SL, tỉnh Sơn La. Chị Lò Minh H và anh Trần Hải A không thường xuyên về nhà, anh chị đi đâu chính quyền không nắm được, việc anh chị Huyền Anh vay nợ Ngân hàng như thế nào, chính quyền không biết. Đối với các văn bản của Tòa án, chính quyền địa phương có trách nhiệm thông báo, niêm yết tại Nhà văn hóa tổ 1, phường CL, thành phố SL, tỉnh Sơn La và trụ sở Ủy ban nhân dân phường CL, thành phố SL, tỉnh Sơn La.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện tại đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 06/12/2023 cung cấp thêm khoản lãi phát sinh, tính đến ngày xét xử sơ thẩm, tổng sống tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả là: **672.428.898đ**, trong đó: nợ gốc là: **657.127.101đ**, nợ lãi quá hạn

là: **15.230.928đ**, nợ lãi chậm trả là **70.869đ**. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhất trí giao nhà và đất cho Ngân hàng xử lý phát mại trường hợp bị đơn không trả hoặc trả không đủ số tiền nợ Ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố SL phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng:

+ Thẩm phán, Thư ký Tòa án được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa. Thụ lý đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật, tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án; thực hiện thu thập và giao nhận, công khai chứng cứ đầy đủ, đúng quy định. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về các nguyên tắc xét xử, thành phần, trình tự thủ tục xét xử sơ thẩm.

+ Người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều chấp hành đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bị đơn chưa thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 158, 244, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 117, 119, 292, 351, 357, 388, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017); Điều 7, Điều 8, Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Điều 24, Điều 26 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:

+ Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần B về việc đề nghị Tòa án buộc chị Lò Minh H và anh Trần Hải A trả nợ (tính đến ngày 6/12/2023) đối với số tiền nợ gốc là: 730.000.000đ và lãi phát sinh.

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án buộc bị đơn chị Lò Minh H và anh Trần Hải A phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ (tính đến ngày 23/02/2024) là: **672.428.898đ** (sáu trăm bảy mươi hai triệu, bốn trăm hai mươi tám nghìn, tám trăm chín mươi tám đồng). Trong đó: nợ gốc là: **657.127.101đ** (sáu trăm năm mươi bảy triệu, một trăm hai mươi bảy nghìn, một trăm linh một đồng), nợ lãi quá hạn là: **15.230.928đ** (mười lăm triệu, hai trăm ba mươi nghìn, chín trăm hai mươi tám đồng), nợ lãi chậm trả là **70.869đ** (bảy mươi nghìn, tám trăm sáu mươi chín đồng).

Trong trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp cho khoản nợ trên.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ, chị Lò Minh H và anh Trần Hải A vẫn phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần B (LVbank) cho đến khi hết nợ.

Về án phí: Chị Lò Minh H và anh Trần Hải A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Những yêu cầu, kiến nghị khác: Không.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án phát sinh từ hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và bị đơn chị Lò Minh H và anh Trần Hải A, bị đơn có địa chỉ cuối cùng tại: Tổ 1, phường CL, thành phố SL, tỉnh Sơn La. Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố SL, tỉnh Sơn La.

[2] Về sự có mặt của các đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ và sử dụng nhiều biện pháp khác nhau để yêu cầu bị đơn đến làm việc, cụ thể là để lấy lời khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng chị Lò Minh H và anh Trần Hải A đều cố tình vắng mặt và không cung cấp ý kiến phản hồi. Ngày 28/12/2023, Tòa án lập biên bản về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, sau phiên họp, nguyên đơn có đơn yêu cầu không tiến hành hòa giải, đề nghị Tòa án đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã lập biên bản không tiến hành hòa giải được, thực hiện niêm yết đồng thời gửi thông báo kết quả phiên họp và thông báo vụ án thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được cho bị đơn. Tòa án đã thông báo, niêm yết Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho bị đơn nhưng bị đơn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ nhất ngày 24/01/2024, Tòa án ra Quyết định hoãn phiên tòa lần thứ nhất, ấn định xét xử ngày 23/02/2024, triệu tập chị Lò Minh H và anh Trần Hải A hợp lệ nhưng chị Lò Minh H và anh Trần Hải A vắng mặt không lý do lần thứ hai. Bởi các lẽ trên, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Về phạm vi khởi kiện:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 03/4/2023, Ngân hàng Thương mại cổ phần Liên Việt yêu cầu Tòa án buộc chị Lò Minh H và anh Trần Hải A phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền gốc và lãi là: **1.409.357.317đ** (tạm tính đến ngày 04/5/2023), trong đó bao gồm: Dư nợ gốc theo hợp đồng là: **1.361.404.548đ**, lãi là: **47.199.752đ**, lãi phạt là **753.017đ**. Đến ngày 06/12/2023, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền **730.000.000đ** và lãi phát sinh tính đến thời điểm rút một phần yêu cầu khởi kiện, tương ứng với tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 243a, tờ bản đồ số 1, tại: Tổ 1, phường CL, thành phố SL, tỉnh

Sơn La, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 428978, số vào sổ cấp GCN: H 00 154/734/QĐ-UB do UBND thị xã Sơn La (nay là thành phố SL) cấp ngày 06 tháng 05 năm 2008 đứng tên bà Hoàng Thị P và ông Lò Sa M, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0174/2020/HĐTC/CNSCNLA ngày 13/5/2020. Yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết việc buộc chị Lò Minh H và anh Trần Hải A phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền gốc (tính đến ngày 23/02/2024) là **657.127.000đ** theo hợp đồng tín dụng số HĐTD22020200019 đã ký, tương ứng với tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 35, tại: bản Mé, phường C, thành phố SL, tỉnh Sơn La, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khách gắn liền với đất số CN 144632, số vào sổ cấp GCN: 00163 Quyết định số 1724/QĐ-VPĐKĐĐ do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 26 tháng 12 năm 2019 đứng tên bà Lò Minh H, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0011/2020/HĐTC/CNSONLA ngày 14/01/2020.

Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện và không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ đối với yêu cầu này.

[4] Về tính hiệu lực của hợp đồng:

Ngày 13/05/2020, chị Lò Minh H và anh Trần Hải A và Ngân hàng thương mại cổ phần B (sau đây viết tắt là Ngân hàng) ký kết Hợp đồng tín dụng số HĐTD22020200284, theo đó, hai bên tiến hành ký kết 01 hợp đồng thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu của bà Hoàng Thị P và ông Lò Văn M (tên gọi khác Lò Sa M) là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 243a, tờ bản đồ số 1, tại: Tổ 1, phường CL, thành phố SL, tỉnh Sơn La theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0174/2020/HĐTC/CNSCNLA ngày 13/5/2020. Trên cơ sở Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ của chị Lò Minh H và anh Trần Hải A, Ngân hàng giải ngân cho anh chị số tiền 730.000.000đ bằng hình thức tiền mặt, có chữ ký xác nhận của chị Lò Minh H và anh Trần Hải A.

Ngày 14/01/2020, chị Lò Minh H và anh Trần Hải A ký kết Hợp đồng tín dụng số HĐTD22020200019, theo đó, hai bên tiến hành ký kết 01 hợp đồng thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu của chị Lò Minh H là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 35, tại: bản Mé, phường C, thành phố SL, tỉnh Sơn La. Trên cơ sở Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ của chị Lò Minh H và anh Trần Hải A, Ngân hàng giải ngân cho anh chị số tiền 850.000.000đ bằng hình thức tiền mặt có chữ ký xác nhận của chị Lò Minh H và anh Trần Hải A.

Tổng hai khoản tiền trên là 1.580.000.000đ (một tỷ, năm trăm tám mươi triệu đồng), phù hợp với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và phù hợp với sao kê trả nợ hàng tháng của chị Lò Minh H với anh Trần Hải A (đã thực hiện trả nợ gốc và lãi một thời gian mà không có ý kiến gì).

Như vậy, việc các bên xác lập quan hệ vay tài sản trên là hoàn toàn tự nguyện, dựa trên ý chí của các bên tham gia hợp đồng, không bị lừa dối, giả tạo và tuân thủ

đúng theo quy định của pháp luật. Nội dung của hợp đồng ghi nhận sự thỏa thuận của các bên về mục đích, nội dung và hình thức được quy định tại Điều 117, Điều 118, Điều 119 và Điều 463 Bộ luật Dân sự và Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp, do đó, hợp đồng trên có hiệu lực và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên là hoàn toàn hợp lệ.

Căn cứ vào các điều khoản trong hợp đồng đã ký và sao kê dư nợ chị Lò Minh H và anh Trần Hải A, thấy rằng anh chị đã vi phạm thỏa thuận về thời hạn trả nợ theo hợp đồng đã ký giữa các bên, do đó Ngân hàng chuyển khoản vay sang nợ quá hạn và khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán toàn bộ khoản nợ, tính đến thời điểm ngày khởi kiện (ngày 04/5/2023) chị Lò Minh H và anh Trần Hải A còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là: **1.409.357.317đ**, trong đó: nợ gốc theo 02 hợp đồng là **1.361.404.548đ**, nợ lãi quá hạn là: **47.199.752đ, lãi phạt là: 753.017đ.**

Ngày 06/12/2023, Ngân hàng có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, theo đó, đề nghị Tòa án buộc chị Lò Minh H và anh Trần Hải A phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền (tính đến ngày 23/02/2024) là: là: **672.428.898đ** (sáu trăm bảy mươi hai triệu, bốn trăm hai mươi tám nghìn, tám trăm chín mươi tám đồng). Trong đó: nợ gốc là: **657.127.101đ** (sáu trăm năm mươi bảy triệu, một trăm hai mươi bảy nghìn, một trăm linh một đồng), nợ lãi quá hạn là: **15.230.928đ** (mười lăm triệu, hai trăm ba mươi nghìn, chín trăm hai mươi tám đồng), nợ lãi chậm trả là **70.869đ** (bảy mươi nghìn, tám trăm sáu mươi chín đồng) theo hợp đồng tín dụng số HĐTD22020200019, đây là yêu cầu tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về xử lý tài sản bảo đảm:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải có trách nhiệm trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng cho vay tiền và trong trường hợp bị đơn không trả được nợ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản đã ký.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0174/2020/HĐTC/CNSCNLA ngày 13/5/2020 mà Ngân hàng đã ký với chị Lò Minh H và anh Trần Hải A được các bên tự nguyện ký kết, và được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật, phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án.

Trường hợp chị Lò Minh H và anh Trần Hải A không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án phát mại tài sản nêu trên là phù hợp với thỏa thuận của các bên tại hợp đồng thế chấp và phù hợp với quy định của pháp luật.

Trường hợp số tiền thu được từ phát mại tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu chị Lò Minh H và anh Trần Hải A phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng đến khi hết nợ.

Xét yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, đúng thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng cho vay đã ký giữa các bên, phù hợp quy định tại Điều 91, 95 Luật các

tổ chức tín dụng; Điều 466, 468 Bộ luật Dân sự và Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tài sản tại chỗ là 10.000.000đ (mười triệu đồng). Do phía nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này, nên cần buộc bị đơn phải trả lại cho phía nguyên đơn số tiền tạm ứng chi phí nói trên.

[7] Về án phí: Do yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần B được chấp nhận nên Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 158, 244, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 117, 119, 292, 351, 357, 388, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017); Điều 7, Điều 8, Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Điều 24, Điều 26 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. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần B đối với chị Lò Minh H và anh Trần Hải A về việc đề nghị Tòa án buộc chị Lò Minh H và anh Trần Hải A trả nợ số tiền (tính đến ngày 06/12/2023) là 730.000.000đ và lãi phát sinh, tại hợp đồng tín dụng số HĐTD22020200284 ký ngày 13/5/2020, tương ứng với tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 243a, tờ bản đồ số 1, tại: Tổ 1, phường CL, thành phố SL, tỉnh Sơn La theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0174/2020/HĐTC/CNSCNLA ngày 13/5/2020.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B: Buộc bị đơn chị Lò Minh H và anh Trần Hải A phải trả cho nguyên đơn số tiền nợ (tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 23/02/2024) là: **672.428.898đ** (sáu trăm bảy mươi hai triệu, bốn trăm hai mươi tám nghìn, tám trăm chín mươi tám đồng). Trong đó: nợ gốc là: **657.127.101đ** (sáu trăm năm mươi bảy triệu, một trăm hai mươi bảy nghìn, một trăm linh một đồng), nợ lãi quá hạn là: **15.230.928đ** (mười lăm triệu, hai trăm ba mươi nghìn, chín trăm hai mươi tám đồng), nợ lãi chậm trả là **70.869đ** (bảy mươi nghìn, tám trăm sáu mươi chín đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong số tiền trên, bị đơn chị Lò Minh H và anh Trần Hải A còn phải tiếp tục trả lãi phát

sinh theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số HĐTD22020200019 ký kết ngày 14/01/2020 cho đến khi thanh toán nợ xong.

Trường hợp chị Lò Minh H và anh Trần Hải A không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng thương mại cổ phần B có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 0011/2020/HĐTC/CNSONLA ngày 14/01/2020 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ, chị Lò Minh H và anh Trần Hải A vẫn phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần B cho đến khi hết nợ.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc chị Lò Minh H và anh Trần Hải A phải trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần B toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tài sản tại chỗ là **10.000.000đ** (mười triệu đồng).

4. Về án phí:

Bị đơn chị Lò Minh H và anh Trần Hải A phải chịu **30.897.000đ**(ba mươi triệu, tám trăm chín mươi bảy nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B số tiền **37.140.000đ** (ba mươi bảy triệu, một trăm bốn mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0002674 ngày 23/6/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố SL, tỉnh Sơn La.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Sơn La;
- VKSND thành phố SL;
- Chi cục THADS thành phố SL;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

(đã ký)

Lò Thị Mai Hương