

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ B
TỈNH Đ**

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

Bản án số: **17/2022/DSST**

Ngày: 12/4/2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Bùi Lan Hương**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Nguyễn Thị Kim Chi**

Bà **Thiều Thị Phi Loan**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Bùi Thế Mạnh** - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B tham gia phiên tòa: Bà **Đoàn Thị Hương** – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2022, tại Trụ sở, Tòa án nhân dân thành phố B xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 583/2021/DSST ngày 01 tháng 7 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2022/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2022 giữa:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP C.**

Địa chỉ: Số 108, đường T, phường C, quận H, thành phố H.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đức T - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Văn H, sinh năm 1980 -

Cán bộ phòng tổng hợp Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Đ.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 25/02/2019).

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: 23/15, đường H, khu phố 4, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Trương Thị Đ**, sinh năm 1953.

2. Chị **Nguyễn Thị Hải Y**, sinh năm 2000

3. Anh **Nguyễn Phú Duy K**, sinh năm 2003.

4. Cháu **Nguyễn Khôi N**, sinh ngày 12/12/2013 - Cháu N do bà N (là mẹ) đại diện hợp pháp.

Cùng địa chỉ: 23/15, đường H, khu phố 4, phường T, thành phố B, tỉnh Đ..

(Ông H, bà N, bà Đ, chị Y, anh K có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nguyên đơn do ông Lê Văn H đại diện trình bày:

Ngày 09/10/2020, bà Nguyễn Thị N và chồng là ông Nguyễn Trương Phương Trọng H có ký 02 hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP C- Chi nhánh Đ (gọi tắt

là Ngân hàng) để vay số tiền 2.800.000.000đ (Hai tỷ tám trăm triệu đồng), cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 01.T9-1400336325/2020-HĐCV/NHCT680 ngày 09/10/2020 vay số tiền 800.000.000đ, mục đích vay: tiêu dùng cá nhân, thời hạn vay: 30 tháng, lãi suất: 11%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Theo thỏa thuận tại phụ lục hợp đồng thì ông H và bà N có trách nhiệm trả nợ gốc 30 kỳ, trong đó 29 kỳ mỗi tháng 26.500.000đ, kỳ cuối cùng là 31.500.000đ, và trả lãi hàng tháng trên dư nợ gốc, tiền gốc và lãi trả vào ngày 26 hàng tháng, bắt đầu từ ngày 26/10/2020.

- Hợp đồng tín dụng số 02.T9-1400336325/2020-HĐCV/NHCT680 ngày 09/10/2020 vay số tiền 2.000.000.000đ, mục đích vay: tiêu dùng cá nhân, thời hạn vay: 30 tháng, lãi suất: 11%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Theo thỏa thuận tại phụ lục hợp đồng thì ông H và bà N có trách nhiệm trả nợ gốc 30 kỳ, trong đó 29 kỳ mỗi tháng 66.500.000đ, kỳ cuối cùng là 71.500.000đ, và trả lãi hàng tháng trên dư nợ gốc, tiền gốc và lãi trả vào ngày 26 hàng tháng bắt đầu từ ngày 26/10/2020.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, bà N và ông H đã ký với Ngân hàng 02 Hợp đồng thế chấp, Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp cụ thể:

- Hợp đồng thế chấp số 05082014/HĐTC ngày 14/08/2014 đối với nhà, đất (quyền dụng đất có diện tích 58,14m² và nhà có tổng diện tích xây dựng là 95,72m²) thuộc thửa đất số 182, tờ bản đồ số 16, phường T, tọa lạc tại số 23/2/22, đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Đ theo Giấy CNQSD đất số 4701031838 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 15/05/2003 cho bà Nguyễn Thị Mỹ L, được cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trương Phương Trọng H và bà Nguyễn Thị N ngày 15/3/2014, được công chứng tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng: 1473 ngày 14/8/2014, quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD; được đăng ký giao dịch bảo đảm theo hồ sơ số 26032.000914.TC.VP; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 05082014/PLHĐTC-01 ngày 07/02/2018, được công chứng tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng: 421 ngày 07/02/2018, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD

- Hợp đồng thế chấp số 66/2015/HĐTC ngày 17/03/2015 đối với nhà, đất (đất có diện tích 35m² và nhà có tổng diện tích xây dựng 105,3m²) thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 16, phường T tại địa chỉ 23/15, khu phố 4, phường T, thành phố B, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 870168 do UBND thành phố B - tỉnh Đ cấp ngày 14/12/2011 cho bà Trương Thị Đ, cập nhật thay đổi tặng cho ông Nguyễn Trương Phương Trọng H và bà Nguyễn Thị N ngày 25/8/2012, được công chứng tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng: 469 ngày 17/3/2015, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD; được đăng ký giao dịch bảo đảm theo hồ sơ số 26032.000013.TC.VP; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 66/2015/PLHĐTC-01 ngày 07/02/2018, được công chứng tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng: 422 ngày 07/02/2018, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, thời gian đầu, ông H và bà N trả gốc và lãi đúng hạn cho Ngân hàng. Sau đó, từ khi ông H mất (ngày 24/01/2021), bà N đã không trả nợ đúng hạn dẫn đến vi phạm Hợp đồng tín dụng. Kể từ kỳ trả nợ

tháng 03/2021, bà N không thanh toán đúng hạn và đầy đủ cho Ngân hàng. Ngân hàng đã liên hệ làm việc với gia đình về việc phải thanh toán nợ đến hạn, tuy nhiên gia đình không có khả năng tiếp tục việc trả nợ cho khoản vay trên và đề nghị Ngân hàng phát mại tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

Tính đến ngày 09/3/2022, bà N còn nợ Ngân hàng:

Đối với Hợp đồng tín dụng số 01.T9-1400336325/2020-HĐCV/NHCT680 ngày 09/10/2020 là 753.311.576đ, trong đó nợ gốc là 667.500.000đ, lãi trong hạn là 74.099.099, lãi quá hạn là 11.712.477đ;

Đối với Hợp đồng tín dụng số 02.T9-1400336325/2020-HĐCV/NHCT680 ngày 09/10/2020 là 1.039.723.632đ, trong đó nợ gốc là 932.500.000đ, lãi trong hạn là 102.674.029đ, lãi quá hạn là 4.549.603đ;

Tổng cộng khoản nợ của 02 Hợp đồng tín dụng là 1.793.035.028đ, trong đó nợ gốc là 1.600.000.000đ, lãi trong hạn là 176.773.128đ, lãi quá hạn là 16.262.080đ.

Tại đơn khởi kiện, Ngân hàng TMCP C khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị N phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc theo hợp đồng tín dụng và tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 08/6/2021 trên nợ gốc với mức lãi suất chậm trả theo thỏa thuận của các Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/3/2022, Ngân hàng TMCP C khởi kiện bổ sung, yêu cầu dùng những tài sản do ông H và bà N đã thế chấp được dùng để bảo đảm thi hành án trong trường hợp bà N không thanh toán được khoản nợ trên.

Ngoài ra, không trình bày gì thêm.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà thừa nhận về quá trình ký kết các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp đúng như phía đại diện Ngân hàng TMCP C- Chi nhánh Đ đã trình bày.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, thời gian đầu bà và ông H đã thanh toán đầy đủ tiền gốc và lãi cho Ngân hàng. Tuy nhiên, vào ngày 24/01/2021 ông H chồng bà mất. Do ông H là trụ cột kinh tế trong gia đình nên khi ông H mất bà không thể xoay xở để trả nợ cho Ngân hàng. Bà đã vay mượn một số tiền để trả nợ được 02 kỳ cho Ngân hàng. Tuy nhiên, kể từ tháng 3/2021 đến nay, bà không còn khả năng để trả nợ cho Ngân hàng được nữa.

Ngân hàng liên hệ làm việc với gia đình bà về việc thanh toán các khoản nợ đến hạn, bà đã đề nghị bán 02 căn nhà đã thế chấp đi để trả nợ nhưng mẹ chồng bà là bà Trương Thị Đ không đồng ý và không hợp tác với Ngân hàng. Nay bà không có khả năng tiếp tục việc trả nợ cho các khoản vay hiện có nên đề nghị Ngân hàng phát mại tài sản các tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

Tính đến ngày 09/3/2022, bà còn nợ Ngân hàng:

Đối với Hợp đồng tín dụng số 01.T9-1400336325/2020-HĐCV/NHCT680 ngày 09/10/2020 là 753.311.576đ, trong đó nợ gốc là 667.500.000đ, lãi trong hạn là 74.099.099, lãi quá hạn là 11.712.477đ;

Đối với Hợp đồng tín dụng số 02.T9-1400336325/2020-HĐCV/NHCT680 ngày 09/10/2020 là 1.039.723.632đ, trong đó nợ gốc là 932.500.000đ, lãi trong hạn là 102.674.029đ, lãi quá hạn là 4.549.603đ;

Tổng cộng khoản nợ của 02 Hợp đồng tín dụng là 1.793.035.028đ, trong đó nợ gốc là 1.600.000.000đ, lãi trong hạn là 176.773.128đ, lãi quá hạn là 16.262.080đ.

Vì vậy, nay Ngân hàng TMCP C khởi kiện yêu cầu bà phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ 1.793.035.028đ và tiền lãi phát sinh từ ngày 10/3/2022 trên nợ gốc với mức lãi suất chậm trả theo thỏa thuận của các Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ gốc thì bà đồng ý. Trường hợp bà không thanh toán được khoản nợ trên thì bà đồng ý dùng những tài sản đã thế chấp để bảo đảm thi hành án.

Bà kết hôn với ông H vào năm 2008, trước đó bà có 03 người con riêng là Nguyễn Thị Hạnh Q, sinh năm 1997; Nguyễn Thị Hải Y, sinh năm 2000; Nguyễn Phú Duy K, sinh năm 2003 và 01 con chung với ông H là cháu Nguyễn Khôi N, sinh ngày 12/12/2013. Hiện nay, các cháu Y, K và N sống cùng với bà trên nhà, đất đã thế chấp cho Ngân hàng. Còn cháu Nguyễn Thị Hạnh Q hiện nay sống cùng gia đình riêng ở phường T và không còn sống cùng bà.

Ngoài ra, không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Đ trình bày:

Bà là mẹ của ông Nguyễn Trương Phương Trọng H và không có mối quan hệ gì với bà Nguyễn Thị N.

Việc ông H và bà N ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp với Ngân hàng TMCP C- Chi nhánh Đ để vay tiền như thế nào thì bà không biết và bà cũng không liên quan gì đến các khoản vay này.

Nay Ngân hàng TMCP C khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị N phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 08/6/2021 là 1.645.139.988đồng, trong đó nợ gốc là 1.600.000.000đ, lãi trong hạn là 44.652.580đ, lãi quá hạn là 487.408đ và tiền lãi phát sinh từ ngày 08/6/2021 tính trên nợ gốc với mức lãi suất chậm trả theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ gốc và những tài sản đã thế chấp gồm: Nhà, đất thuộc thửa số 182, tờ bản đồ số 16, phường T, TP. B, tỉnh Đ theo GCNNĐ và QSDĐ số 4701031838 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 15/5/2003 và Nhà, đất thuộc thửa số 179, tờ bản đồ số 16, phường T, TP. B, tỉnh Đ theo GCNQSDĐ, QSHNĐ và tài sản khác gắn liền với đất số BH 870168 do UBND TP. B cấp ngày 14/12/2011 được dùng để bảo đảm thi hành án thì bà không có ý kiến gì.

Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Bà N và ông H vay tiền của Ngân hàng thì nay bà N phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng.

Ngoài ra, không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hải Y, anh Nguyễn Phú Duy K trình bày:

Anh chị là con riêng của bà Nguyễn Thị N. Hiện nay anh chị đang sinh sống cùng bà N trên nhà, đất đang thế chấp cho Ngân hàng. Việc ông H và bà N ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp với Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Đ để vay tiền như thế nào thì anh chị không biết và cũng không liên quan gì đến khoản vay này.

Nay Ngân hàng TMCP C khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị N phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc và tiền lãi tạm tính đến ngày 08/6/2021 là 1.645.139.988đồng, trong đó nợ gốc là 1.600.000.000đ, lãi trong hạn là 44.652.580đ, lãi quá hạn là 487.408đ và tiền lãi phát sinh từ ngày 08/6/2021 tính trên nợ gốc với mức lãi suất chậm trả theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ gốc và những tài sản đã thế chấp gồm: Nhà, đất thuộc thửa số 182, tờ bản đồ số 16, phường T, TP. B, tỉnh Đ theo GCNNĐ và QSDĐ số 4701031838 do UBND

tỉnh Đ cấp ngày 15/5/2003 và Nhà, đất thuộc thửa số 179, tờ bản đồ số 16, phường T, TP. B, tỉnh Đ theo GCNQSDĐ, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất số BH 870168 do UBND TP. B cấp ngày 14/12/2011 được dùng để bảo đảm thi hành án thì anh chị không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Nguyễn Khôi N do bà N là đại diện hợp pháp trình bày:

Cháu Nguyễn Khôi N sinh năm 2013 là con của bà và ông H. Hiện nay cháu N do bà chăm sóc, nuôi dưỡng. Đối với việc Ngân hàng TMCP C khởi kiện yêu cầu bà phải thanh toán các khoản vay tín dụng còn nợ và phát mại các tài sản đã thế chấp thì cháu không có ý kiến gì do cháu còn nhỏ, mọi việc do bà quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

-Về thẩm quyền giải quyết: Do bị đơn có địa chỉ cư trú tại thành phố B, tỉnh Đ nên căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B.

-Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải thanh toán tiền gốc, tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết và yêu cầu phát mại các tài sản đã thế chấp để đảm bảo thi hành án. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

-Về sự vắng mặt của đương sự: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn H, bị đơn đồng thời là đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Đ, chị Nguyễn Thị Hải Y, anh Nguyễn Phú Duy K có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228; Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Hùng, bà N, bà Đ, chị Y, anh K.

Về tư cách tố tụng: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn thì chị Nguyễn Thị Hạnh Q, sinh năm 1997, địa chỉ: M1/45, khu phố 5, phường T, thành phố B, tỉnh Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, xét thấy chị Nguyễn Thị Hạnh Q là con riêng của bà Nguyễn Thị N và hiện nay sinh sống cùng gia đình riêng tại phường T, thành phố B không phải là con chung của bà N và ông H, cũng không sinh sống trên nhà, đất hiện đang thế chấp cho Ngân hàng nên xét thấy chị Nguyễn Thị Hạnh Q không liên quan gì đến vụ án này, do đó không cần thiết phải đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung vụ án:

Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vào ngày 09/10/2020 các bên có ký kết với nhau 02 Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 01.T9-1400336325/2020-HĐCV/NHCT680 ngày 09/10/2020 vay số tiền 800.000.000đ, mục đích vay: tiêu dùng cá nhân, thời hạn vay: 30 tháng, lãi suất: 11%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Theo thỏa thuận tại phụ lục hợp đồng thì ông H và bà N có trách nhiệm trả nợ gốc 30 kỳ, trong đó 29 kỳ mỗi tháng 26.500.000đ, kỳ cuối cùng là 31.500.000đ, và trả lãi hàng tháng trên dư nợ gốc, tiền gốc và lãi trả vào ngày 26 hàng tháng bắt đầu từ ngày 26/10/2020.

-Hợp đồng tín dụng số 02.T9-1400336325/2020-HĐCV/NHCT680 ngày 09/10/2020 vay số tiền 2.000.000.000đ, mục đích vay: tiêu dùng cá nhân, thời hạn vay: 30 tháng, lãi suất: 11%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Theo thỏa thuận tại phụ lục hợp đồng thì ông H và bà N có trách nhiệm trả nợ gốc 30 kỳ, trong đó 29 kỳ mỗi tháng 66.500.000đ, kỳ cuối cùng là 71.500.000đ, và trả lãi hàng tháng trên dư nợ gốc, tiền gốc và lãi trả vào ngày 26 hàng tháng bắt đầu từ ngày 26/10/2020.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, bà N cũng thừa nhận sau khi ông H mất (ngày 24/1/2021) thì bà đã không trả nợ đúng hạn dẫn đến vi phạm Hợp đồng tín dụng. Hiện nay bà N không có khả năng tiếp tục việc trả nợ cho khoản vay hiện có và đề nghị Ngân hàng phát mại tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

Tính đến ngày 09/3/2022, bà N còn nợ Ngân hàng:

Đối với Hợp đồng tín dụng số 01.T9-1400336325/2020-HĐCV/NHCT680 ngày 09/10/2020 là 753.311.576đ, trong đó nợ gốc là 667.500.000đ, lãi trong hạn là 74.099.099, lãi quá hạn là 11.712.477đ;

Đối với Hợp đồng tín dụng số 02.T9-1400336325/2020-HĐCV/NHCT680 ngày 09/10/2020 là 1.039.723.632đ, trong đó nợ gốc là 932.500.000đ, lãi trong hạn là 102.674.029đ, lãi quá hạn là 4.549.603đ;

Tổng cộng khoản nợ của 02 Hợp đồng tín dụng là 1.793.035.028đ, trong đó nợ gốc là 1.600.000.000đ, lãi trong hạn là 176.773.128đ, lãi quá hạn là 16.262.080đ.

Do vậy, nay bà N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng TMCP C khởi kiện yêu cầu bà N phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ là 1.793.035.028đ và tiền lãi phát sinh từ ngày 10/3/2022 trên nợ gốc với mức lãi suất chậm trả theo thỏa thuận của các Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ gốc. Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là có cơ sở và bà N cũng đồng ý thanh toán số nợ trên cho Ngân hàng nên yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Về tài sản thế chấp: Đề đảm bảo cho các khoản vay trên, bà N và ông H đã ký với Ngân hàng 02 Hợp đồng thế chấp, Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp, cụ thể:

- Hợp đồng thế chấp số 05082014/HĐTC ngày 14/08/2014 đối với nhà, đất (quyền dụng đất có diện tích 58,14m² và nhà có tổng diện tích xây dựng là 95,72m²) thuộc thửa đất số 182, tờ bản đồ số 16, phường T, tọa lạc tại số 23/2/22, đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Đ theo Giấy CNQSD đất số 4701031838 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 15/05/2003 cho bà Nguyễn Thị Mỹ L, được cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trương Phương Trọng H và bà Nguyễn Thị N ngày 15/3/2014, được công chứng tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng: 1473 ngày 14/8/2014, quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD; đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh B vào ngày 14/8/2014, quyền số

66, số đăng ký 26032.000914.TC.VP, số thứ tự ghi sổ: 914; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 05082014/PLHĐTC-01 ngày 07/02/2018, được công chứng tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng: 421 ngày 07/02/2018, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hợp đồng thế chấp số 66/2015/HĐTC ngày 17/03/2015 đối với nhà, đất (đất có diện tích 35m² và nhà có tổng diện tích xây dựng 105,3m² thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 16, phường T tại địa chỉ 23/15, khu phố 4, phường T, thành phố B, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 870168 do UBND thành phố B - tỉnh Đ cấp ngày 14/12/2011 cho bà Trương Thị Đ, cập nhật thay đổi tặng cho ông Nguyễn Trương Phương Trọng H và bà Nguyễn Thị N ngày 25/8/2012, được công chứng tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng: 469 ngày 17/3/2015, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD; được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh B ngày 17/3/2015, quyền số 73, số đăng ký 26032.000013.TC.VP, số thứ tự ghi sổ: 13; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 66/2015/PLHĐTC-01 ngày 07/02/2018, được công chứng tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng: 422 ngày 07/02/2018, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD.

Như vậy, các Hợp đồng thế chấp tài sản và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp trên đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về thế chấp tài sản theo quy định tại các Điều 323, Điều 715, Điều 716, Điều 717, Điều 718, Điều 719, Điều 720 Bộ luật dân sự 2005; khoản 1 Điều 179, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, được công chứng chứng thực đúng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; các tài sản trên đã được Ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định tại Điều 153 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về đăng ký giao dịch bảo đảm; Điều 12, Điều 56, Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về đăng ký giao dịch bảo đảm; Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 về đăng ký giao dịch bảo đảm nên các tài sản trên được dùng phát mãi để đảm bảo thi hành án trong trường hợp bà N không thanh toán được tiền nợ cho Ngân hàng.

[3] Về án phí:

Bà Nguyễn Thị N phải nộp 65.791.051đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Csố tiền 30.677.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0001813 ngày 29/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B – tỉnh Đ.

[4] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự: Thực hiện đúng theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, buộc bị đơn bà Nguyễn Thị N phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ gốc, tiền lãi trong hạn và quá hạn theo nội dung khởi kiện và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký; Về tài sản thế chấp: Các Hợp đồng thế chấp được thực hiện đúng theo quy định pháp luật và các tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm nên các tài sản đã thế chấp được để đảm

bảo thi hành án trong trường hợp bà N không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ; Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí DSST theo quy định.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 323, Điều 342, Điều 348, Điều 351, Điều 355, Điều 471, Điều 474, Điều 476, Điều 715, Điều 716, Điều 717, Điều 718, Điều 719, Điều 720, Điều 721 Bộ luật dân sự 2005; Điều 91, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 179, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 153 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về đăng ký giao dịch bảo đảm; Điều 12, Điều 56, Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về đăng ký giao dịch bảo đảm; Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 về đăng ký giao dịch bảo đảm; 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 yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của Ngân hàng TMCP C về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc bà Nguyễn Thị N phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP C tổng số tiền **1.793.035.028đ (Một tỷ bảy trăm chín mươi ba triệu không trăm ba mươi lăm ngàn không trăm hai mươi tám đồng)**, trong đó nợ gốc là 1.600.000.000đ, lãi trong hạn là 176.773.128đ, lãi quá hạn là 16.262.080đ và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 10/3/2022 của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc 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 cho vay thì lãi suất mà bên vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

Trong trường hợp bà N không thanh toán được số nợ trên thì các tài sản đã thế chấp theo các hợp đồng thế chấp được dùng đảm bảo thi hành án cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp số 05082014/HĐTC ngày 14/08/2014 ký giữa ông H, bà N và Ngân hàng TMCP C- Chi nhánh Đ đối với nhà, đất (quyền dụng đất có diện tích 58,14m² và nhà có tổng diện tích xây dựng là 95,72m²) thuộc thửa đất số 182, tờ bản đồ số 16, phường T, tọa lạc tại số 23/2/22, đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4701031838 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 15/05/2003 cho bà Nguyễn Thị Mỹ L, được cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trương Phương Trọng H và bà Nguyễn Thị N ngày 15/3/2014, được công chứng tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng: 1473 ngày 14/8/2014, quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD; đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh B

vào ngày 14/8/2014 theo quyền số 66, số đăng ký 26032.000914.TC.VP, số thứ tự ghi sổ: 914; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 05082014/PLHĐTC-01 ngày 07/02/2018, được công chứng tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng: 421 ngày 07/02/2018, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hợp đồng thế chấp số 66/2015/HĐTC ngày 17/03/2015 ký giữa ông H, bà N và Ngân hàng TMCP C- Chi nhánh Đ với đối với nhà, đất (đất có diện tích 35m² và nhà có tổng diện tích xây dựng 105,3m² thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 16, phường T tại địa chỉ 23/15, khu phố 4, phường T, B, Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 870168 do UBND thành phố B - tỉnh Đ cấp ngày 14/12/2011 cho bà Trương Thị Đ, cập nhật thay đổi tặng cho ông Nguyễn Trương Phương Trọng H và bà Nguyễn Thị N ngày 25/8/2012, được công chứng tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng: 469 ngày 17/3/2015, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD; được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh B ngày 17/3/2015, quyền số 73, số đăng ký 26032.000013.TC.VP, số thứ tự ghi sổ: 13; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 66/2015/PLHĐTC-01 ngày 07/02/2018, được công chứng tại Văn phòng Công chứng T, số công chứng: 422 ngày 07/02/2018, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị N phải chịu 65.791.000đ (Sáu mươi lăm triệu bảy trăm chín mươi một ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP C số tiền 30.677.000đ (Ba mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi bảy ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0001813 ngày 29/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B – tỉnh Đ.

3. 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 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.

4. Ngân hàng TMCP C, bà Nguyễn Thị N, bà Trương Thị Đ, chị Nguyễn Thị Hải Y, anh Nguyễn Phú Duy K có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đ
- VKSND TP.B
- THADS TP. B
- Dương sự
- Lưu (3)

Bùi Lan Hương