

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LẠNG SƠN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 11/2022/KDTM-ST
Ngày 12-8-2022
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 LẠNG SƠN – TỈNH LẠNG SƠN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Chu Thị Phương Thảo.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Dương Đình Tuấn và bà Nguyễn Thị Loan.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Duy Khánh, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Khanh - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 17/2022/TLST-KDTM ngày 01 tháng 4 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2022/QĐXXST-KDTM ngày 01 tháng 7 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2022/QĐST-KDTM ngày 01/8/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng A. Địa chỉ: Số B, đường C, quận D, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng A.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Khắc L, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng A, chi nhánh Lạng Sơn; Vắng mặt.

- Ông Hoàng Trung K, chức vụ: Phó trưởng phòng tổng hợp Ngân hàng A - Chi nhánh Lạng Sơn. Địa chỉ: Số E, đường F, phường G, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

(theo Văn bản ủy quyền số 1056/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 16/9/2021 về việc ủy quyền thường xuyên tham gia tố tụng).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Bích T, sinh năm 1954. Trú tại: Số H, đường I, khối 7, phường K, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Nơi ở hiện nay: Số L, ngõ M, đường N, phường G, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Nguyễn Trọng C. Trú tại: Số H, đường I, khối 7, phường K, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị T. Địa chỉ: Số O, đường P, phường Q, quận R, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

- Anh Nguyễn Trọng D. Trú tại: Số H, đường I, khối 7, phường K, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. (Hiện đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh Lạng Sơn trong vụ án hình sự khác.) Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/02/2022, bản khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Hoàng Trung K trình bày: Ngày 10 tháng 01 năm 2020, Ngân hàng A, chi nhánh Lạng Sơn đã ký kết với bà Nguyễn Bích T hợp đồng cho vay hạn mức số GIAOCD-1001/2020-HĐCVHM/NHCT200, với nội dung Ngân hàng A cho bà Nguyễn Bích T vay tiền với hạn mức tín dụng: 600.000.000đồng, mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doanh buôn bán lẻ may mặc sẵn; thời hạn duy trì hạn mức từ 10/01/2020 đến 10/01/2021; lãi suất cho vay là 9,5%/năm; ngày điều chỉnh lãi suất định kỳ vào 25 hàng tháng; Lãi suất phạt quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn đối với phần gốc quá hạn, 10%/năm đối với số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Kèm theo hợp đồng là một giấy nhận nợ số 01 ngày 14/01/2020 với số tiền nhận nợ là 600.000.000đồng (Bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng), thời hạn trả nợ là 06 tháng (đến ngày 14/7/2020). Đối với giấy nhận nợ nêu trên, theo chỉ thị của bà Nguyễn Bích T Ngân hàng A đã chuyển đủ số tiền 600.000.000đồng vào tài khoản của bà Phùng Thị L.A.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ vay 600.000.000đồng, bà T đã thế chấp tài sản là nhà và đất tại khối 7, phường K, thành phố Lạng Sơn thuộc thửa số 115, tờ bản đồ 09, diện tích 29,25m², mục đích đất ở đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số U 718812, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01039. QSDĐ/307/2002/QĐ-UB(H) ngày 26/7/2002 cho hộ bà T được đính chính nội dung ngày 15/5/2017, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HV31.2112/2017/HĐTC-NGUYENBICHT ngày 25/12/2017.

Ngày 25/3/2020 bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ lãi và đến ngày 14 tháng 7 năm 2020 đến hạn trả nợ gốc bà T tiếp tục vi phạm nghĩa vụ trả nợ, do đó, Ngân hàng A đã chuyển toàn bộ dư nợ gốc 600.000.000đồng sang nợ quá hạn.

Từ đó đến nay, Ngân hàng A đã có nhiều lần thông báo, đôn đốc bà T tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng không được, nên Ngân hàng A đã gửi giấy mời bà Nguyễn Bích T lên làm việc. Tại biên bản làm việc ngày 14/9/2020, Ngân hàng A yêu cầu bà T phải trả hết nợ gốc, nợ lãi theo hợp

đồng, bà T cam kết sẽ trả nợ gốc, nợ lãi đầy đủ trước ngày 15/10/2020. Tuy nhiên thời gian sau đó bà T không thực hiện được cam kết nêu trên. Tại biên bản làm việc ngày 20/10/2021, Ngân hàng A tiếp tục yêu cầu bà T phải trả hết nợ gốc, nợ lãi theo hợp đồng, bà T cam kết sẽ trả nợ gốc, nợ lãi đầy đủ trước ngày 30/11/2021, nhưng cũng không thực hiện được.

Ngày 20/4/2022 bà T đã trả được 30.000.000đồng nợ gốc, tổng cộng bà Nguyễn Bích T đã nộp gốc đến nay cho Ngân hàng số tiền: 30.000.000,đồng và đã nộp lãi đến nay cho Ngân hàng số tiền: 6.558.904đồng.

Ngân hàng A nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn giải quyết như sau:

1. Buộc bà T phải có trách nhiệm trả tổng số nợ (nợ gốc, lãi vay trong hạn, lãi phạt nợ gốc quá hạn) tính đến ngày 12/8/2022 là 779.029.932đồng, trong đó:

- Nợ gốc: 570.000.000đồng.

- Lãi vay trong hạn: Số tiền gốc 600.000.000đồng x 9,5%/365 ngày x 785 ngày (từ ngày 25/02/2020 đến 20/04/2022) = 122.589.041đồng.

- Lãi vay trong hạn: Số tiền gốc 570.000.000đồng x 9,5%/365 ngày x 113 ngày (từ ngày 21/04/2020 đến 12/08/2022) = 16.764.247đồng.

- Lãi phạt nợ gốc quá hạn: Số tiền gốc 600.000.000đồng x 9,5%/365 ngày x 50% x 785 ngày (từ ngày 25/02/2020 đến 20/04/2022) = 61.294.521đồng.

- Lãi phạt nợ gốc quá hạn: Số tiền gốc 570.000.000,đồng x 9,5%/365 ngày x 50% x 113 ngày (từ ngày 21/04/2020 đến 12/08/2022) = 8.382.123đồng.

Tổng lãi trong hạn là 139.353.288đồng, lãi quá hạn là 69.676.644đồng.

Số dư nợ lãi vay trong hạn, lãi phạt nợ gốc quá hạn sẽ được tiếp tục tính trên số dư nợ gốc kể từ ngày 13/8/2022 đến khi thanh toán hết nợ vay cho Ngân hàng.

2. Trường hợp bà Nguyễn Bích T không trả được nợ, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm của bà T theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

3. Tài sản bảo đảm sau khi xử lý xong nếu không đủ để thanh toán nghĩa vụ trả nợ nêu trên, thì bà T phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng A theo Hợp đồng cho vay hạn mức số GIAOCD-1001/2020-HĐCVHM/NHCT200 lập ngày 10/01/2020 cho đến khi trả xong khoản nợ.

Theo bản tự khai ngày 05/4/2022 và biên bản ghi lời khai ngày 05/5/2022 và bị đơn bà T trình bày: Năm 2017, bà T vay Ngân hàng A, chi nhánh Lạng Sơn số tiền 600.000.000đồng, tài sản đảm bảo khoản vay là một thửa đất diện tích 29,25m² tại số Số H, đường I, khối 7, phường K, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Từ lúc vay tiền bà T hoàn thành việc nộp lãi đầy đủ.

Năm 2020, bà T ký lại hợp đồng vay 600.000.000đồng với ngân hàng vào ngày 10/01/2022, thời hạn vay 06 tháng, lãi suất 9,5%/năm, mục đích để bổ sung vốn kinh doanh. Khoản vay cuối cùng bà T đã nộp lãi được 01 tháng với số tiền khoảng 6.500.000đồng. Sau đó do dịch bệnh Covid 19 và ngày 26/01/2020 chồng bà T là ông Nguyễn Trọng L chết khiến cho thu nhập của bà T giảm sút nên bà T không thể hoàn thành được nghĩa vụ nộp lãi. Lần gần nhất là ngày 20/4/2022 bà T đã nộp được 30.000.000đồng để trả vào nợ gốc. Nay Ngân hàng khởi kiện, bà T đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc trả nợ. Trường hợp không trả được nợ thì đồng ý để Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm và tiếp tục trả nợ cho đến khi thanh toán xong trong trường hợp xử lý tài sản xong vẫn không đủ thanh toán.

Theo bản tự khai ngày 15/6/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trọng D trình bày: Anh Nguyễn Trọng D không liên quan đến thửa đất số H đường I, phường K, thành phố Lạng Sơn. Anh D đồng ý với ý kiến của bà T trả nợ cho ngân hàng theo hợp đồng. Trường hợp bà T không trả được nợ anh D đồng ý việc Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số H đường I, phường K, thành phố Lạng Sơn. Do đang bị tạm giam để điều tra vụ án hình sự, anh Dũng làm đơn này đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt anh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trọng C, chị Nguyễn Thị T đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng cùng Giấy triệu tập đầy đủ, đúng quy định. Tuy nhiên anh Nguyễn Trọng C, chị Nguyễn Thị T không có văn bản ghi ý kiến và vắng mặt tại phiên tòa.

Theo Biên bản xem xét thẩm định ngày 01/6/2022, thửa đất số 115, tờ bản đồ 09, bản đồ địa chính phường K, tại khối 7, phường K, thành phố Lạng Sơn, có diện tích 29,25m², mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, có các phía tiếp giáp như sau: Phía bắc và phía Tây đều giáp đường số 7 (đường Bông Lau 2), phía Nam và Đông Nam giáp đất của bà Hoàng Thị M. Tài sản trên đất gồm 08 dầm bị phá dỡ, 01 sàn bê tông cốt thép bị phá dỡ, 01 cầu thang bị phá dỡ, tường và ống nước bị phá dỡ.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngân hàng A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bà T phải chịu vì nội dung hòa giải đã không còn giá trị.

Tại phiên tòa, bị đơn bà T trình bày: Bà T giữ nguyên ý kiến tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai đã trình bày tại Tòa án. Bà T đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc trả nợ, tuy nhiên mong muốn được kéo dài thời gian trả nợ. Trường hợp không trả được nợ thì đồng ý để Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm và tiếp tục trả nợ cho đến khi thanh toán xong trong trường hợp xử lý tài sản xong vẫn không đủ thanh toán. Tại phiên hòa giải, Ngân hàng đã tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định, đề nghị Ngân hàng tiếp tục chịu số tiền này.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trọng D thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trọng C, chị Nguyễn Thị T không thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về ý kiến việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 275, Điều 463, 466, 357, 292, 293, 298, 317, 318, 319, 320 và 322 của Bộ luật Dân sự; Điều 12 Luật Ngân hàng Nhà nước, Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng và Nghị quyết số 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Nguyễn Bích T phải trả cho Ngân hàng A tổng số tiền tính đến ngày 12/8/2022 là: 779.029.932, đồng, trong đó: nợ gốc: 570.000.000, đồng. Nợ lãi trong hạn là 139.353.288 đồng, lãi quá hạn là 69.676.644 đồng. Kể từ ngày 13/8/2022 bà T phải tiếp tục chịu lãi suất quá hạn đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất ghi trong hợp đồng cho vay hạn mức đã ký ngày 10/01/2020 cho đến khi thanh toán hết nợ vay cho Ngân hàng. Trường hợp bà Nguyễn Bích T không trả được nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là thửa số 115, tờ bản đồ 09, diện tích 29,25m², mục đích đất ở đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số U 718812, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01039.QSDĐ/307/2002/QĐ-UB(H) ngày 26/7/2002 cho hộ bà T được đính chính nội dung ngày 15/5/2017, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HV31.2112/2017/HĐTC-NGUYENBICHT ngày 25/12/2017.

Tài sản bảo đảm sau khi xử lý xong nếu không đủ để thanh toán nghĩa vụ trả nợ nêu trên, thì bà T phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng A theo Hợp đồng cho vay hạn mức số GIAOCD-1001/2020-HĐCVHM/NHCT200.

Về án phí: Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, bà T là người cao tuổi có đơn xin miễn nộp án phí đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định, hoàn trả cho Ngân hàng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về chi phí tố tụng: Bà T phải chịu chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án, tuy nhiên, anh Nguyễn Trọng D đã có đề nghị xét xử vắng

mặt, anh Nguyễn Trọng C và chị Nguyễn Thị T đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, vì vậy Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về hợp đồng cho vay hạn mức số GIAOCD-1001/2020-HĐTDHM/NHCT200 ngày 10/01/2020 và Giấy nhận nợ ngày 14/01/2020: Theo hợp đồng và giấy nhận nợ, các bên thỏa thuận vay theo hạn mức với số tiền 600.000.000đồng, thỏa thuận thời hạn vay là 06 tháng (từ ngày 14/01/2020 đến ngày 14/7/2020), lãi suất cho vay là 9,5%/năm, lãi suất thả nổi được điều chỉnh 01 tháng/lần vào ngày 25 hàng tháng; Lãi suất phạt quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn trên số dư nợ gốc bị quá hạn. Hợp đồng được ký kết bởi các chủ thể đủ năng lực pháp luật dân sự, có nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của các Điều 116, 117, 398, 463 Bộ luật dân sự năm 2015, do đó hợp đồng cho vay hạn mức số GIAOCD-1001/2020-HĐTDHM/NHCT200 ngày 10/01/2020 có hiệu lực pháp luật, các bên phải thực hiện theo hợp đồng.

[3] Ngân hàng đã giải ngân 600.000.000đồng theo giấy nhận nợ số 01 ngày 14/01/2020 theo yêu cầu của bà Nguyễn Bích T. Bà T thừa nhận đã nhận đủ số tiền và hiện nay chưa trả được nợ gốc, lãi như cam kết.

[4] Như vậy, sau khi ký kết hợp đồng cho vay hạn mức, Ngân hàng A đã thực hiện đúng nghĩa vụ như cam kết, tuy nhiên đến hạn thanh toán mà bà T không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng. Do bà Nguyễn Bích T vi phạm nghĩa vụ thanh toán khi đến hạn, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà T phải trả toàn bộ số tiền còn nợ gồm cả gốc và lãi trong hạn, quá hạn theo Hợp đồng cho vay hạn mức đã ký ngày 10/01/2020 và giấy nhận nợ ngày 14/01/2020 là có căn cứ, cần được chấp nhận.

[5] Ngân hàng A sửa đổi yêu cầu khởi kiện về số tiền buộc bà T phải trả, do tính đến ngày xét xử số tiền lãi thay đổi, yêu cầu này không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A tại phiên tòa, yêu cầu bà T phải trả tiền còn nợ tính đến ngày 12/8/2022, theo thỏa thuận về lãi suất tại hợp đồng cho vay hạn mức và giấy nhận nợ đã ký kết, tổng số tiền là 799.029.932đồng, bao gồm: Nợ gốc là 570.000.000đồng; nợ lãi vay trong hạn là 139.353.288đồng; nợ lãi phạt nợ gốc quá hạn là 69.676.644đồng.

[6] Đối với yêu cầu của Ngân hàng A về khoản tiền lãi phát sinh từ ngày 13/8/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ: Yêu cầu này của Ngân hàng A phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp hợp đồng cho vay hạn mức và giấy nhận nợ hai bên đã ký kết. Do vậy, căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ - HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, bà Nguyễn Bích T có trách nhiệm tiếp tục phải trả tiền lãi phát sinh trên số tiền còn phải thi hành án kể từ ngày 13/8/2022 cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay hạn mức số GIAOCD-

1001/2020-HĐTDHM/NHCT200 ngày 10/01/2020 và giấy nhận nợ số 01 ngày 14/01/2020.

[7] Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HV31.2112/2017/HĐTC-NGUYENBICHT ngày 25/12/2017: Hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết giữa Ngân hàng A và hộ bà T trên cơ sở tự nguyện, bởi các chủ thể đủ năng lực pháp luật dân sự, trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, có hình thức và nội dung phù hợp; Trước khi ký hợp đồng thế chấp, các bên đã tiến hành các thủ tục xác nhận, thẩm định, định giá tài sản thửa đất số 115, tờ bản đồ số 09, địa chỉ thửa đất: Khối 7, phường K, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, đã được Ủy ban nhân dân thị xã Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hộ bà T theo quy định của pháp luật, hợp đồng được lập thành văn bản và được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Thị Thúy D, đăng ký bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn theo quy định của các Điều 298, 319, 398, 500, 502 Bộ luật Dân sự 2015 và khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai 2013. Hơn nữa, sau khi nhận thế chấp, tài sản thế chấp không thay đổi, không có phát sinh liên quan đến người thứ ba. Vì vậy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng A và hộ bà T có hiệu lực pháp luật. Tại Văn bản cam kết tài sản không liên quan được công chứng, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Trọng C và ông Nguyễn Trọng D đều cam kết tài sản là thửa đất số 115, tờ bản đồ số 09, địa chỉ thửa đất: Khối 7, phường K, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, đã được Ủy ban nhân dân thị xã Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hộ bà T ngày 26/7/2002 là tài sản của bà T và thành viên trong hộ gia đình bà T, tuy nhiên thời điểm trên hộ gia đình bà T chỉ có một thành viên là bà T.

[8] Về việc xử lý tài sản bảo đảm: Theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp khi bên vay là bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ được đảm bảo thì Ngân hàng A có quyền xử lý tài sản thế chấp. Do đó, trong trường hợp bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp đã ký kết để thu hồi khoản nợ là phù hợp với các Điều 299, 320, 321, 322, 323 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng đã được sửa đổi bổ sung năm 2017. Việc thanh toán tiền có được từ xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định tại Điều 307 của Bộ luật Dân sự 2015. Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm, số tiền thu được không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì bà T phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A cho đến khi trả xong khoản vay.

[9] Về chi phí tố tụng: Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 1.800.000 đồng, bà T có trách nhiệm trả số tiền này cho nguyên đơn vì nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền trên.

[10] Về án phí, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà T phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, tuy nhiên

bà T có đơn xin miễn nộp án phí vì là người cao tuổi, nên bị đơn được miễn nộp án phí điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Nguyên đơn được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 116, 117, 295, 298, 299, 307, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 463, 466, 468, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; điểm đ, khoản 1 Điều 12 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.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A.

1. Buộc bà Nguyễn Bích T phải trả số tiền còn nợ bao gồm nợ gốc và tiền lãi cho Ngân hàng A theo Hợp đồng cho vay hạn mức số GIAOCD-1001/2020-HĐTDHM/NHCT200 ngày 10/01/2020 và giấy nhận nợ số 01 ngày 14/01/2020, với tổng số tiền tính đến ngày 12 tháng 8 năm 2022 là 779.029.932 đồng (*bảy trăm bảy mươi chín triệu không trăm hai mươi chín nghìn chín trăm ba mươi hai đồng*), trong đó: Nợ gốc: 570.000.000 đồng (*năm trăm bảy mươi triệu đồng*). Nợ lãi trong hạn là 139.353.288 đồng (*một trăm ba mươi chín triệu ba trăm năm ba nghìn hai trăm tám mươi tám đồng*), lãi quá hạn là 69.676.644 đồng (*sáu mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi sáu nghìn sáu trăm bốn mươi bốn đồng*).

2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay hạn mức số GIAOCD-1001/2020-HĐTDHM/NHCT200 ngày 10/01/2020 và giấy nhận nợ số 01 ngày 14/01/2020 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 khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

3. Trường hợp bà T không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xem xét, xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa số 115, diện tích 29,25m² tờ bản đồ số 09, địa chỉ thửa đất: Khối 7, phường K, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, đã được Ủy ban nhân dân thị xã Lạng Sơn cấp Giấy chứng

nhận Quyền sử dụng đất cho hộ bà T ngày 26/7/2002 để thu hồi nợ cho Ngân hàng A. Việc thanh toán tiền có được từ xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định tại Điều 307 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp, số tiền thu được không đủ trả nợ cho Ngân hàng A thì bà T phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A cho đến khi trả xong khoản vay.

4. Về chi phí tố tụng: Bà T phải trả cho Ngân hàng A tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.800.000 đồng (*một triệu tám trăm nghìn đồng*).

5. Về án phí: Bà Nguyễn Bích T được miễn nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm làm tròn số là 35.161.197 đồng (*bảy mươi sáu triệu sáu trăm năm mươi tám nghìn đồng*). Hoàn trả lại cho Ngân hàng A số tiền 17.164.000 đồng (*mười bảy triệu một trăm sáu mươi tư nghìn đồng*) đã nộp tạm ứng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0001751 ngày 01/4/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết, tổng đạt hợp lệ.

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 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 Lạng Sơn;
- VKSND TP. Lạng Sơn;
- Chi cục THADS TP. Lạng Sơn;
- Đương sự;
- Lưu VT; hồ sơ vụ án.

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

Chu Thị Phương Thảo