



## NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 31/10/2013, chị Lê Thị B và Ngân hàng C đã ký hợp đồng tín dụng số 13940040/2013/HĐTDHM-NHCT420 ngày 31/10/2013 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng ký ngày 04/5/2015. Theo đó ngân hàng C cho chị B vay số tiền 300.000.000đ với mục đích kinh doanh quần áo, thời hạn vay trên giấy nhận nợ tối đa không quá 06 tháng, lãi suất tại thời điểm giải ngân là 10,25%/năm và được điều chỉnh một tháng 1 lần, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà Nguyễn Thị H là mẹ đẻ chị B đã thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 14, tại số 91 đường P, phường S, thành phố H, tỉnh Thanh Hóa. GCNQSD đất mang tên Hộ bà Nguyễn Thị M được UBND thành phố H, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 20/01/2006, chuyển quyền sử dụng ngày 13/10/2006 cho ông Lê Đức H, bà Nguyễn Thị H theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số CT 50/HĐ-UBND ngày 21/9/2006 do UBND phường S, thành phố H chứng thực. Hợp đồng thế chấp số 12780060/HĐBĐ ký ngày 30/10/2012 tại Văn phòng công chứng Th, tỉnh Thanh Hóa.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, chị B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán về trả nợ vay được quy định trong hợp đồng. Tính đến ngày 03/9/2020 chị Bích còn nợ ngân hàng số tiền nợ gốc 162.000.000đ và lãi là 152.185.352 đ (lãi trong hạn 101.291.239đ, lãi quá hạn 50.894.113đ). Tổng cộng 314.185.352đ.

Ngân hàng TMCP C đề nghị Tòa án giải quyết buộc chị B phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi và các khoản phát sinh liên quan theo Hợp đồng tín dụng số 13940040/2013/HĐTDHM-NHCT420 ngày 31/10/2013.

- Yêu cầu Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi chị Bích thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng C.

- Đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng Công thương Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 14, tại số 91 đường P, phường S, thành phố H, tỉnh Thanh Hóa. GCNQSD đất mang tên Hộ bà Nguyễn Thị M được UBND thành phố H, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 20/01/2006, chuyển quyền sử dụng ngày 13/10/2006 cho ông Lê Đức H, bà Nguyễn Thị H theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số CT 50/HĐ-UBND ngày 21/9/2006 do UBND phường S, thành phố H chứng thực. Hợp đồng thế chấp số 12780060/HĐBĐ ký ngày 30/10/2012 tại Văn phòng công chứng Th, tỉnh Thanh Hóa.

***Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, bị đơn chị Lê Thị B, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:***

Chị và Ngân hàng C đã ký hợp đồng tín dụng số 13940040/2013/HĐTDHM-NHCT420 ngày 31/10/2013 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng ký ngày 04/5/2015. Theo đó ngân hàng cho chị vay số tiền 300.000.000đ với mục đích kinh doanh quần áo, thời hạn vay trên giấy nhận nợ tối đa không quá 06 tháng, lãi suất tại thời điểm giải ngân là 10,25%/năm. Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà Lê Thị Hoa là mẹ đẻ chị đã thế chấp tài sản là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 14, tại số 91 đường P, phường S, thành phố H, tỉnh Thanh Hóa. GCNQSD đất mang tên Hộ bà Nguyễn Thị M được UBND thành phố H, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 20/01/2006, chuyển quyền sử dụng ngày 13/10/2006 cho ông Lê Đức H, bà Nguyễn Thị H theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số CT 50/HĐ-UBND ngày 21/9/2006 do UBND phường S, thành phố H chứng thực. Hợp đồng thế chấp số 12780060/HĐBĐ ký ngày 30/10/2012 tại Văn phòng công chứng Th, tỉnh Thanh Hóa.

Quá trình thực hiện hợp đồng Chị đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, do làm ăn không thuận lợi. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu chị trả số tiền nợ gốc 167.000.000đ và lãi trong hạn, lãi quá hạn. Tính đến ngày 03/9/2020 số tiền nợ gốc 162.000.000đ và lãi là 152.185.352 đ (lãi trong hạn 101.291.239đ, lãi quá hạn 50.894.113đ). Tổng cộng 314.185.352đ. Chị có ý kiến như sau: Hiện nay chị không thể trả ngay tiền cho ngân hàng được, phương án của gia đình chị là sẽ bán nhà để trả nợ cho ngân hàng. Do đó đề nghị ngân hàng cho chị được trả dần trong thời hạn 04 tháng, chị sẽ thanh toán toàn bộ số tiền trên cho ngân hàng.

Chị đề nghị Ngân hàng cho chị thanh toán mỗi tháng 5.000.000đ vào ngày 10 hàng tháng từ tháng 9 năm 2020 đến hết tháng 11 năm 2020. Đến ngày 01/12/2020 chị sẽ thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi cho ngân hàng.

Nếu chị không trả được số nợ trên đúng hạn thì Ngân hàng Có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm mà bà Nguyễn Thị H đã thế chấp tại Ngân hàng để thu hồi nợ.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H trình bày:**

Ngày 31/10/2013, con gái bà là Lê Thị B và Ngân hàng C đã ký hợp đồng tín dụng số 13940040/2013/HĐTDHM-NHCT420. Theo đó Ngân hàng cho chị Bích vay số tiền 300.000.000đ với mục đích kinh doanh quần áo, thời hạn vay trên giấy nhận nợ tối đa không quá 06 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay trên, gia đình bà gồm cụ M, bà, chị B và anh H đã ký ủy quyền cho bà đứng ra thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 14, tại số 91 đường P, phường S, thành phố H, tỉnh Thanh Hóa. GCNQSD đất mang tên Hộ bà Nguyễn Thị M được UBND thành phố H, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 20/01/2006, chuyển quyền sử dụng ngày 13/10/2006 cho ông Lê Đức H, bà Nguyễn Thị H theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số CT 50/HĐ-UBND ngày 21/9/2006 do UBND phường S, thành phố H chứng thực. Hợp đồng thế chấp số

12780060/HĐBD ký ngày 30/10/2012 tại Văn phòng công chứng Th, tỉnh Thanh Hóa.

Quá trình thực hiện hợp đồng chị B đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, do làm ăn không thuận lợi. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu chị Bích trả số tiền tính đến ngày 03/9/2020 là nợ gốc 162.000.000đ và lãi là 152.185.352 đ (lãi trong hạn 101.291.239đ, lãi quá hạn 50.894.113đ) . Tổng cộng 314.185.352đ.

Nếu không trả được nợ thì ngân hàng đề nghị phát mại tài sản mà bà đã thế chấp để thu hồi nợ. Bà có ý kiến như sau: Phương án của gia đình đã thống nhất sẽ bán nhà để trả nợ cho ngân hàng và đã treo biển bán nhà. Do đó đề nghị ngân hàng cho chị B được trả dần số nợ như đã trình bày.

Nếu chị B không trả được số nợ trên đúng hạn thì Ngân hàng C có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế, phát mại tài sản bảo đảm mà bà đã thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số 12780060/HĐBD ký ngày 30/10/2012 để thu hồi nợ.

Anh Lê Đức H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không đến Tòa án để khai báo, Tòa án đã lập thủ tục về việc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không khai báo để có cơ sở giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thanh Hóa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều tuân theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn từ thời điểm thụ lý vụ án đến nay đã thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định của pháp luật.

Đối với Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tòa án đã thực hiện tổng đạt hợp lệ nhưng không chấp hành nên Tòa án xét xử vắng mặt là đúng quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 319; Điều 342; Điều 343, Điều 344 và Điều 355, Điều 721 của Bộ luật dân sự năm 2005: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

[1] Về tố tụng:

Bị đơn và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập lần thứ hai vẫn vắng mặt không có lý do. Nguyên đơn đề nghị Tòa án tiến hành xét

xử vụ án, nên Toà án căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp quy định của pháp luật.

Ông Lê Đức H là người đồng sở hữu Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 14, tại số 91 đường P, phường S, thành phố H, tỉnh Thanh Hóa. GCNQSD đất mang tên Hộ bà Nguyễn Thị M được UBND thành phố H, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 20/01/2006, chuyển quyền sử dụng ngày 13/10/2006 cho ông Lê Đức H, bà Nguyễn Thị H theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số CT 50/HĐ-UBND ngày 21/9/2006 do UBND phường S, thành phố H chứng thực.

Ông Lê Đức H chết ngày 13/6/2010. Tại Biên bản họp gia đình ngày 10/11/2010, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Hà gồm: Bà Nguyễn Thị M là mẹ đẻ ông H, bà Nguyễn Thị H là vợ ông H, các con của ông H là chị Lê Thị B, anh Lê Đức H đã ủy quyền cho bà Lê Thị H đại diện cho các đồng sở hữu ký hợp đồng bảo đảm tiền vay với ngân hàng TMCP C -Chi nhánh Thanh Hóa để bảo đảm cho các hợp đồng tín dụng được ký giữa chị Lê Thị B với ngân hàng TMCP C -Chi nhánh Thanh Hóa. Bà Nguyễn Thị M đã chết ngày 13/8/2014. Do đó những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Lê Đức H là bà Nguyễn Thị H, chị Lê Thị B và anh Lê Đức H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Theo hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng TMCP C-Chi nhánh Thanh Hóa với chị Lê Thị B với mục đích kinh doanh quần áo. Hợp đồng được ký kết giữa các bên hoàn toàn tự nguyện, đều có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận. Do vậy khi phát sinh tranh chấp thì đây là vụ án kinh doanh thương mại.

Bị đơn có hộ khẩu thường trú tại thành phố Thanh Hóa nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa theo quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Về hợp đồng tín dụng:

Theo hợp đồng tín dụng số 13940040/2013/HĐTDHM-NHCT420 ký ngày 31/10/2013 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP C và chị Lê Thị B thể hiện ngân hàng C cho chị B vay số tiền 300.000.000đ với mục đích kinh doanh quần áo, thời hạn vay trên giấy nhận nợ tối đa không quá 06 tháng, lãi suất tại thời điểm giải ngân là 10,25%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, chị B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán về trả nợ vay được quy định trong hợp đồng. Chị B không trả cho Ngân hàng nợ gốc và nợ lãi theo đúng hạn là vi phạm Điều 4 của Hợp đồng tín dụng ký giữa hai bên về thời hạn và phương thức trả nợ. Việc Ngân hàng yêu cầu chị B thanh toán toàn bộ số nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (28/9/2020) Nợ gốc: 157.000.000đ; Nợ lãi trong hạn: 102.251.239đ; lãi quá hạn: 51.389.113đ; Tổng cộng: 310.640.352đ

(Đã xem xét bảng kê chi tiết tính lãi kèm theo) là có căn cứ, phù hợp với Hợp đồng tín dụng số 13940040/2013/HĐTDHM-NHCT420 ngày 31/10/2013 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng ký ngày 04/5/2015, phù hợp với Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

**[3.2] Về Hợp đồng thế chấp tài sản:**

Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà Nguyễn Thị H là mẹ đẻ chị B đã thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 14, tại số 91 đường P, phường S, thành phố H, tỉnh Thanh Hóa. GCNQSD đất mang tên Hộ bà Nguyễn Thị M được UBND thành phố H, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 20/01/2006, chuyển quyền sử dụng ngày 13/10/2006 cho ông Lê Đức H, bà Nguyễn Thị H theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số CT 50/HĐ-UBND ngày 21/9/2006 do UBND phường S, thành phố H chứng thực. Hợp đồng thế chấp số 12780060/HĐBĐ ký ngày 30/10/2012 tại Văn phòng công chứng Th, tỉnh Thanh Hóa.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp chị Lê Thị B không thanh toán được khoản nợ cho Ngân hàng TMCP C. Hội đồng xét xử đánh giá như sau:

Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên được ký vào ngày 30/10/2012 tại Văn phòng Công chứng Th, tỉnh Thanh Hóa. Các bên ký hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối. Nội dung và hình thức của Hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật và đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên có hiệu lực pháp luật.

Các bên đều thừa nhận, tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của người thế chấp và không có tranh chấp với ai; Trình tự, thủ tục thế chấp tài sản của các bên thứ ba đúng quy định tại các Điều 342, 343 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003, sửa đổi bổ sung năm 2009, 2010; Điều 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm.

Do đó, Ngân hàng TMCP C yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp chị B không trả được nợ là phù hợp với Điều 355 của Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 56 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Chị Lê Thị B phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho Ngân hàng theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; khoản 2 Điều 227; Điều 271; Điều 273; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng; Điều 319; Điều 342; Điều 343; Điều 344; Điều 355 và Điều 721 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

**Xử:**

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C.
- Buộc chị Lê Thị Bích phải trả cho Ngân hàng TMCP C số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm 28/9/2020 là Nợ gốc: 157.000.000đ; Nợ lãi trong hạn: 102.251.239đ; lãi quá hạn: 51.389.113đ; Tổng cộng: 310.640.352đ.

Kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, chị Lê Thị B phải tiếp tục chịu khoản nợ lãi đối với khoản tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán xong khoản tiền nợ gốc, theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 13940040/2013/HĐTDHM-NHCT420 ngày 31/10/2013 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng ký ngày 04/5/2015.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng TMCP C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chị Lê Thị B không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ khoản nợ trên, thì Ngân hàng TMCP C có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Thanh Hóa kê biên phát mại xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật toàn bộ tài sản thế chấp để đảm bảo cho việc thi hành án là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 14, tại số 91 đường P, phường S, thành phố H, tỉnh Thanh Hóa. GCNQSD đất mang tên Hộ bà Nguyễn Thị M được UBND thành phố H, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 20/01/2006, chuyển quyền sử dụng ngày 13/10/2006 cho ông Lê Đức H, bà Nguyễn Thị H theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số CT 50/HĐ-UBND ngày 21/9/2006 do UBND phường S, thành phố H chứng thực. Hợp đồng thế chấp số 12780060/HĐBĐ ký ngày 30/10/2012 tại Văn phòng công chứng Th, tỉnh Thanh Hóa.

Trường hợp chị Lê Thị B thanh toán xong khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP C có trách nhiệm trả lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính đã thế chấp tại Ngân hàng cho người thế chấp tài sản và làm thủ tục giải chấp ngay theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Chị Lê Thị B phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 15.532.000đ.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP C toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 8.666.000đ, theo biên lai thu số AA/2018/0001252 ngày 08/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Thanh Hóa.

Quyết định này 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.

Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn và 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 ngày niêm yết công khai bản án.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND cấp cao;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND TP H;
- Chi cục THADS TP H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

***Đã ký***

**Trương Thị Anh**