

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ GIANG
TỈNH HÀ GIANG

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

Bản án số: 06/2024/KDTM-ST
Ngày: 30-9-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng và
yêu cầu xử lý tài sản thế chấp

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ GIANG, TỈNH HÀ GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Khánh Phương.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Lê Đình Thi.
- Bà Khuất Thị Thanh.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Mông Thu Hương, Thư ký viên Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Giang tham gia phiên tòa:**

Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2024/TLST-KDTM ngày 22 tháng 5 năm 2024 về Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2024/QĐXXST-KDTM ngày 06 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần L (tên trước đây là Ngân hàng Thương mại Cổ phần B); địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà L, số x, đường T, phường T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Trung T; chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ; địa chỉ: Ngân hàng thương mại cổ phần B chi nhánh H, số nhà x, đường N, tổ x, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang; **có mặt.**

(**Quyết định số: 607/2024/QĐ-HG.XLN ngày 14 tháng 5 năm 2024 về việc ủy quyền tham gia tố tụng và tham gia thi hành án dân sự**)

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Tổ x, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Hà Giang; **vắng mặt.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 23/4/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần B, nay đã đổi tên là Ngân hàng Thương mại Cổ phần L (sau đây gọi tắt là Ngân hàng L) trình bày:

Ngày 20/12/2022, Ngân hàng L và bà Nguyễn Thị H đã ký kết Hợp đồng tín dụng số: HDTD62C2022178, hạn mức tín dụng được cấp là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) với mục đích bổ sung vốn lưu động kinh doanh hàng tạp hóa. Khoản vay có tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ BĐ, đấu giá tổ 03 (ki ốt chợ), diện tích 69,3m², tại địa chỉ: Tổ x, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Hà Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số BC291087, số vào sổ cấp GCN: CH00329, do Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Hà Giang cấp ngày 25/11/2010 cho ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị H, đăng ký biến động ngày 23/8/2019 để thừa kế QSDĐ cho bà Nguyễn Thị H, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là QSDĐ) và tài sản gắn liền với đất số: 62C2020232/HĐTC.BDS ngày 10/11/2020 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số: PL01-HĐTC62C2020232 ngày 16/8/2021 đã ký kết giữa Ngân hàng L chi nhánh H, Phòng Giao dịch Y với bà Nguyễn Thị H. Ngay sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, Ngân hàng L đã giải ngân đúng và đầy đủ số tiền vay cho bà Nguyễn Thị H là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H đã không thực hiện đúng cam kết, khoản vay đã quá hạn thanh toán. Ngân hàng L đã nhiều lần đôn đốc bà H thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng đến nay bà H vẫn chưa trả hết nợ cho Ngân hàng L. Bà H mới trả được số tiền gốc là 1.100.001.694 đồng, tiền lãi là 20.657.297 đồng.

Vì vậy, Ngân hàng L khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang giải quyết:

1. Buộc bà Nguyễn Thị H phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng L theo Hợp đồng tín dụng số: HDTD62C2022178 đã ký kết ngày 20/12/2022 giữa Ngân hàng L với bà Nguyễn Thị H, tổng số tiền nợ tính đến ngày 30/9/2024 là: 2.331.059.628 đồng (Hai tỷ ba trăm ba mươi một triệu không trăm năm mươi chín nghìn sáu trăm hai mươi tám đồng), trong đó: Nợ gốc là 1.899.998.306 đồng, tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả là 41.200.237 đồng, tiền lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả là 385.084.695 đồng, tiền lãi chậm trả đối với tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả là 4.776.390 đồng. Trong thời gian chưa thanh toán hết nợ, bà Nguyễn Thị H phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với số nợ chưa trả theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến khi tất toán khoản vay.

2. Trường hợp bà Nguyễn Thị H không trả được nợ thì Ngân hàng L 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 QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số: 62C2020232/HĐTC.BDS ngày 10/11/2020 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng

thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số: PL01-HĐTC62C2020232 ngày 16/8/2021 đã ký kết giữa Ngân hàng L và bà Nguyễn Thị H.

Tại Biên bản làm việc ngày 27/8/2024 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà có vay vốn tại Ngân hàng L như đơn khởi kiện của Ngân hàng L là đúng. Tuy nhiên, do đường xá đi lại khó khăn nên bà H không xuống Tòa án làm việc được. Bà H nhất trí trả nợ cho Ngân hàng L, tuy nhiên hiện nay bà không có khả năng trả nợ, bà đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp của Bà để thu hồi nợ. Bà H xác nhận sau khi chồng bà là ông Lê Văn H chết năm 2018, bà không chung sống, đăng ký kết hôn với người khác và toàn bộ tài sản trên đất là thuộc sở hữu riêng của Bà.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải giữa các đương sự nhưng bị đơn đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai mà vẫn cố tình vắng mặt, thuộc trường hợp vụ án dân sự không tiến hành hòa giải được theo quy định tại Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng L, buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H phải trả nợ cho nguyên đơn Ngân hàng L số tiền gốc và lãi tính đến thời điểm xét xử (ngày 30/9/2024) là: 2.331.059.628 đồng (Hai tỷ ba trăm ba mươi một triệu không trăm năm mươi chín nghìn sáu trăm hai mươi tám đồng), trong đó: Nợ gốc là 1.899.998.306 đồng, tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả là 41.200.237 đồng, tiền lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả là 385.084.695 đồng, tiền lãi chậm trả đối với số tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả là 4.776.390 đồng và khoản lãi phát sinh sau thời điểm xét xử cho đến khi trả hết nợ. Trường hợp bà H không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật. Về án phí và chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án: Nguyên đơn Ngân hàng L khởi kiện bị đơn bà Nguyễn Thị H về tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Do nguyên đơn Ngân hàng L và bị đơn bà Nguyễn Thị H đều có đăng ký kinh doanh và mục đích ký kết hợp đồng là mục đích lợi nhuận nên xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại, cụ thể là tranh chấp hợp đồng tín dụng

và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Tranh chấp phát sinh từ hoạt động của Ngân hàng L chi nhánh H, có địa chỉ tại thành phố H, tỉnh Hà Giang; nguyên đơn Ngân hàng L có quyền lựa chọn Tòa án nơi có chi nhánh để giải quyết tranh chấp. Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự, tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang.

[2] Việc xét xử vắng mặt bị đơn: Tòa án nhân dân thành phố Hà Giang đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng bị đơn bà Nguyễn Thị H vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại Điều 319 Luật Thương mại thì: *“Thời hiệu khởi kiện áp dụng đối với các tranh chấp thương mại là hai năm, kể từ thời điểm quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, trừ trường hợp quy định tại điểm e khoản 1 Điều 237 của Luật này.”* Ngày Ngân hàng L biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm là ngày 29/7/2023 (ngày đầu tiên sau ngày đến hạn trả nợ lãi mà bà Nguyễn Thị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ). Như vậy, thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng trong vụ án này vẫn còn.

[4] Đối với yêu cầu trả nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, Hội đồng xét xử thấy: Hợp đồng hạn mức tín dụng số: HDTD62C2022178 ngày 20/12/2022 ký kết giữa Ngân hàng L và bà Nguyễn Thị H thể hiện: Ngân hàng L cấp tín dụng cho bà Nguyễn Thị H hạn mức tín dụng là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng); mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh hàng tạp hóa. Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày 20/12/2022 đến hết ngày 19/12/2023; thời điểm Ngân hàng giải ngân nằm trong thời hạn của hạn mức tín dụng; thời hạn vay của số tiền nhận nợ trong mỗi lần vay được tính kể từ ngày tiếp theo của ngày Ngân hàng giải ngân vốn vay cho bên vay cho đến hết ngày bên vay phải trả hết nợ và được ghi nhận trên Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ nhưng không quá 05 tháng; thời hạn vay của từng lần có thể vượt quá thời hạn của hạn mức tín dụng. Lãi suất cho vay cụ thể được ghi trên Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ, được tính theo quy định tại hợp đồng và được tính trên cơ sở một năm là 365 ngày. Phương thức áp dụng và điều chỉnh lãi suất: Lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng. Nếu bên vay chậm trả gốc và lãi, thì phải trả lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi suất nợ lãi chậm trả do hai bên thỏa thuận bằng 10%/năm. Về trả nợ gốc và lãi: Gốc trả cuối kỳ; lãi trả vào ngày 28 hàng tháng. Ngoài ra là các thỏa thuận về phí và chi phí, giải ngân, trả nợ, biện pháp bảo đảm tiền vay, cơ cấu lại thời hạn trả nợ và chuyển nợ quá hạn, chấm dứt cho vay và thu hồi vốn vay trước hạn, quyền và nghĩa vụ của bên vay, quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng, phạt vi phạm v.v...

[5] Hợp đồng hạn mức tín dụng số: HDTD62C2022178 ngày 20/12/2022 ký kết giữa Ngân hàng L và bà Nguyễn Thị H phù hợp với quy định của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017; Thông tư số 39/2016/TT-

NHNN ngày 30/12/2016 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; đáp ứng các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự là các văn bản pháp luật có hiệu lực thi hành tại thời điểm giao kết hợp đồng tín dụng. Căn cứ khoản 13.2, Điều 13 của Hợp đồng tín dụng, Điều 401 Bộ luật Dân sự, hợp đồng tín dụng có hiệu lực kể từ ngày ký. Từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết.

[6] Thực hiện hợp đồng tín dụng đã ký kết, ngày 05/6/2023, Ngân hàng LPBank đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị H toàn bộ số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 62C2022178/02 ngày 05/6/2023 thể hiện: Số tiền nhận nợ: 3.000.000.000 (Ba tỷ đồng) đồng; ngày giải ngân: 05/6/2023; thời hạn vay: 05 tháng, từ ngày 06/6/2023 đến hết ngày 05/11/2023; lãi suất cho vay: 10,6%/năm trong 03 tháng đầu tiên, từ tháng thứ 04 áp dụng lãi suất thả nổi theo Thông báo số 5375/2023/TB-L ban hành ngày 01/4/2023; lãi suất nợ gốc quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất nợ lãi chậm trả: Do hai bên thỏa thuận bằng 10%/năm; kỳ hạn trả nợ gốc: Gốc trả cuối kỳ; kỳ hạn trả lãi: Vào ngày 28 hàng tháng, theo dư nợ gốc thực tế; kỳ trả nợ đầu tiên bắt đầu vào ngày 28/6/2023; ngày trả nợ cuối cùng: 05/11/2023.

[7] Bà Nguyễn Thị H đã trả nợ cho Ngân hàng L tổng số tiền là: 1.120.658.991 đồng (Một tỷ một trăm hai mươi triệu sáu trăm năm mươi tám nghìn chín trăm chín mươi một đồng), trong đó số tiền gốc là: 1.100.001.694 đồng, số tiền lãi là: 20.657.297 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng, Ngân hàng L đã chuyển toàn bộ khoản nợ của bà H sang nợ quá hạn kể từ ngày 07/8/2023, ban hành Quyết định số 1337/2023/TB-HG.HTHĐ ngày 15/8/2023 thu hồi trước hạn toàn bộ khoản vay của bà Nguyễn Thị H. Đến nay, mặc dù đã hết thời hạn vay thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nhưng bà Nguyễn Thị H vẫn chưa trả số nợ gốc còn lại là: 1.899.998.306 đồng. Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng L buộc bà Nguyễn Thị H phải trả số tiền nợ gốc chưa thanh toán là có căn cứ, phù hợp với quy định tại các điều 18 và 21 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; các điều 352 và 466 Bộ luật Dân sự nên cần được chấp nhận.

[8] Đối với yêu cầu của Ngân hàng L buộc bà Nguyễn Thị H phải trả số tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả là 41.200.237 đồng, số tiền lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả là 385.084.695 đồng, số tiền lãi chậm trả đối với số tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả là 4.776.390 đồng, tổng cộng số tiền lãi là 431.061.322 đồng (Bốn trăm ba mươi một triệu không trăm sáu mươi một nghìn ba trăm hai mươi hai đồng), Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của Ngân hàng L phù hợp với quy định tại Điều 91 và 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017; khoản 4 Điều 13, các điều 20 và 21 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho

vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; các điều 7 và 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, nên cần được chấp nhận.

[9] Như vậy, bị đơn bà Nguyễn Thị H phải trả cho nguyên đơn Ngân hàng L số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 30/9/2024 là: 2.331.059.628 đồng (Hai tỷ ba trăm ba mươi một triệu không trăm năm mươi chín nghìn sáu trăm hai mươi tám đồng), trong đó: Nợ gốc là 1.899.998.306 đồng, tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả là 41.200.237 đồng, tiền lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả là 385.084.695 đồng, tiền lãi chậm trả đối với số tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả là 4.776.390 đồng.

[10] Đối với yêu cầu của Ngân hàng L buộc bà Nguyễn Thị H phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với số nợ chưa trả theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến khi tất toán khoản vay: Xét thấy yêu cầu này của Ngân hàng L phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, nên cần được chấp nhận.

[11] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không trả được nợ, Hội đồng xét xử xét thấy: Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, Ngân hàng L và bà Nguyễn Thị H đã ký kết Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số: HĐTC62C2020232 ngày 10/11/2020 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số: PL01-HĐTC62C2020232 ngày 16/8/2021 đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Hà Giang. Theo đó, bà Nguyễn Thị H đồng ý thế chấp tài sản là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất theo GCNQSDĐ số BC 291087, số vào sổ cấp GCN: CH00329 do Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Hà Giang cấp ngày 25/11/2010 cho ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị H, đã đăng ký biến động ngày 23/8/2019 để thừa kế QSDĐ cho bà Nguyễn Thị H, cụ thể: Thửa đất số 4; tờ bản đồ số BĐ. Đâu giá tổ 3 (ki ốt chợ); địa chỉ thửa đất: Tổ x, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Hà Giang; diện tích: 69,3m²; hình thức sử dụng: Riêng; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài.

[12] Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số: HĐTC62C2020232 ngày 10/11/2020 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số: PL01-HĐTC62C2020232 ngày 16/8/2021 ký kết giữa Ngân hàng L và bà Nguyễn Thị H phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai năm 2013 (luật có hiệu lực thi hành tại thời điểm giao kết hợp đồng) và Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, đáp ứng các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự. Căn cứ Điều 319 Bộ luật Dân sự, Điều 22 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, hợp đồng thế chấp có hiệu lực kể từ thời điểm chứng thực. Từ thời điểm

hợp đồng có hiệu lực, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết. Yêu cầu của Ngân hàng L xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bà Nguyễn Thị H không trả được nợ phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thế chấp đã ký kết, phù hợp với quy định tại các điều 15 và 21 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; các điều 299, 320 và 323 Bộ luật Dân sự; các điều 49 và 52 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nên cần được chấp nhận.

[13] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không phản đối yêu cầu của nguyên đơn, thừa nhận việc vay vốn tại Ngân hàng L; không cung cấp, giao nộp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

[14] Về án phí: Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, bị đơn bà Nguyễn Thị H không có đơn đề nghị miễn, giảm án phí Tòa án. Căn cứ các điều 144, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, 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, do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về kinh doanh, thương mại có giá ngạch, cụ thể: $72.000.000 \text{ đồng} + 2\% \times 331.059.628 \text{ đồng} = 78.621.193 \text{ đồng}$ (Bảy mươi tám triệu sáu trăm hai mươi một nghìn một trăm chín mươi ba đồng). Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng L toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 38.109.275 đồng (Ba mươi tám triệu một trăm linh chín nghìn hai trăm bảy mươi lăm đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000394 ngày 22/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang.

[15] Về chi phí tố tụng: Căn cứ các điều 157 và 158 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn bà Nguyễn Thị H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do nguyên đơn Ngân hàng L đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng L chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là: 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

[16] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại các điều 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40, các điều 144, 147, 157, 158, 227, 228, 235, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 319 Luật Thương mại;

Căn cứ khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017;

Căn cứ các điều 4, 5, 13, 15, 18, 20, 21 và 23 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

Căn cứ Điều 179 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các điều 116, 117, 280, 299, 307, 317, 318, 319, 320, 323, 352, 357, 401, 466, 500, 501 và 502 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các điều 7, 8 và 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ các điều 10, 22, 49 và 52 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

Căn cứ 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần L.

1.1. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả nợ cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần L tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 30/9/2024 là: **2.331.059.628 đồng** (Hai tỷ ba trăm ba mươi một triệu không trăm năm mươi chín nghìn sáu trăm hai mươi tám đồng), trong đó: Nợ gốc là 1.899.998.306 đồng, tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả là 41.200.237 đồng, tiền lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả là 385.084.695 đồng, tiền lãi chậm trả đối với số tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả là 4.776.390 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. 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.

1.2. Trường hợp bà Nguyễn Thị H không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần L có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật. Tài sản thế

chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 4; tờ bản đồ số: BĐ. Đâu giá tổ 3 (ki ốt chợ); địa chỉ thửa đất: Tổ x, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Hà Giang; diện tích: 69,3m²; hình thức sử dụng: Riêng; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 291087, số vào sổ cấp GCN: CH00329 do Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Hà Giang cấp ngày 25/11/2010, đã đăng ký biến động ngày 23/8/2019 để thừa kế quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H.

Trường hợp số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì số tiền chênh lệch được trả lại cho bà Nguyễn Thị H. Trường hợp số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản thế chấp nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần L cho đến khi trả hết nợ.

2. Về án phí: Bị đơn bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về kinh doanh, thương mại có giá ngạch số tiền là **78.621.193 đồng** (Bảy mươi tám triệu sáu trăm hai mươi một nghìn một trăm chín mươi ba đồng). Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng L toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 38.109.275 đồng (Ba mươi tám triệu một trăm linh chín nghìn hai trăm bảy mươi lăm đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000394 ngày 22/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang.

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần L đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần L chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là: **5.000.000 đồng** (Năm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về quyền kháng cáo: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, 7a và 9

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hà Giang;
- VKSND TP Hà Giang;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS TP Hà Giang;
- Lưu: HCTP, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Hoàng Khánh Phương