

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN THỦY NGUYÊN  
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 60/2024/DS-ST  
Ngày 26-9-2024  
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỦY NGUYÊN, THÀNH PHỐ HẢI  
PHÒNG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Vũ Thị Hằng

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Hoàng Đức Cảnh

Ông Bùi Đình Hùng.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Hậu - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:* Ông Phạm Văn Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2024/TLST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 73/2024/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 101/2024/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần K (viết tắt Ngân hàng K); trụ sở: 4 P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Người đại diện hợp pháp: Ông Đỗ Trọng A, địa chỉ: Số H, lô C, Lê Hồng P, L, quận N, thành phố Hải Phòng - Chuyên viên xử lý nợ (Văn bản ủy quyền số 356/QĐ-NHKL ngày 23/01/2024). Ông Đỗ Trọng A có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn Đ, nơi cư trú: Thôn Đ, xã D, huyện T, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Bùi Văn R, nơi cư trú: Thôn A (nay là thôn H), xã A, huyện T, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

+ Cụ Trần Thị P1, nơi cư trú: Thôn A (nay là thôn H), xã A, huyện T, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

+ Bà Vũ Thị M, nơi cư trú: Thôn A (nay là thôn H), xã A, huyện T, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

+ Chị Bùi Thị Hương D, nơi cư trú: Thôn A (nay là thôn H), xã A, huyện T, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

+ Ông Bùi Văn B và bà Lương Thị Ú, đều trú tại: Thôn A (nay là thôn H), xã A, huyện T, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần K do người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngân hàng Thương mại cổ phần K cho ông Lê Văn Đ vay vốn theo các hợp đồng tín dụng như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng số 751/19/HĐTD/1400-7832 ngày 03/12/2019 với nội dung: Ngân hàng Thương mại cổ phần K cho ông Lê Văn Đ vay số tiền 1.000.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Hoàn vốn tiền sửa chữa, nâng cấp nhà ở tại thôn Đ, xã D, huyện T, thành phố Hải Phòng; thời hạn vay 120 tháng, kể từ ngày 04/12/2019 đến ngày 03/12/2029; lãi suất và kỳ điều chỉnh lãi suất: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: Tại thời điểm giải ngân là 12,2%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Các khế ước nhận nợ giải ngân sau thời gian này, lãi suất vay bằng (=) lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng, lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP K tại thời điểm giải ngân cộng (+) biên độ 4,1%/năm và không được thấp hơn lãi suất vay tối thiểu hiện hành của biểu lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân (cùng loại hình và phương thức vay), lãi suất vay cố định trong 03 tháng kể từ ngày giải ngân theo từng khế ước nhận nợ. Lãi suất được điều chỉnh như sau: Kể từ tháng thứ 4 tính từ ngày giải ngân theo từng khế ước nhận nợ, lãi suất vay của khế ước nhận nợ sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần và lãi suất điều chỉnh được tính như sau: Lãi suất vay bằng (=) lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng, lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP K tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng (+) biên độ 4,1%/năm. Lãi suất ngay sau khi điều chỉnh không được thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành của biểu lãi suất cho vay tại thời điểm điều chỉnh (cùng loại hình và phương thức vay) hoặc khi Ngân hàng N tăng lãi suất cơ bản của loại tiền mà bên vay đang vay hoặc khi có thay đổi các quy định của pháp luật Việt Nam có liên

quan đến lãi suất, mà các thay đổi đó làm cho lãi suất vay (có thể được áp dụng theo quy định của pháp luật) tăng lên.

- Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn.

- Lãi suất chậm trả: 10%/năm, tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả (tính trên tiền lãi trong hạn chưa trả).

Phương thức trả nợ gốc và tiền lãi theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 03, kỳ trả nợ gốc, lãi đầu tiên vào ngày 03/01/2020. Số tiền nợ gốc hàng tháng phải trả từ kỳ 1 đến kỳ 119 là 8.300.000 đồng, kỳ cuối cùng là 12.300.000 đồng, số tiền nợ lãi hàng tháng phải trả tính trên tổng số nợ gốc còn lại.

Phương thức giải ngân: Chuyển khoản cho ông Lê Văn Đ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Lê Văn Đ đã trả cho Ngân hàng được:

- Số nợ gốc: 91.300.000 đồng
- Số nợ lãi trong hạn: 107.214.050 đồng.
- Số nợ lãi quá hạn: 197.148 đồng.
- Số nợ lãi phạt chậm trả: 305.096 đồng.

Tổng cộng: 199.016.294 đồng.

Thời điểm vi phạm nghĩa vụ trả nợ: Ngày 03/12/2020.

Hiện nay, tính đến ngày 26/9/2024 ông Lê Văn Đ còn nợ như sau:

- Số nợ gốc: 908.700.000 đồng.
- Số nợ lãi trong hạn: 495.083.545 đồng.
- Số nợ lãi quá hạn: 138.438.651 đồng.
- Số nợ lãi phạt chậm trả: 83.964.283 đồng.

Tổng cộng: 1.626.186.479 đồng.

2. Giấy đăng ký phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ số 0125/19/BĐ/1400-7832 ký ngày 03/12/2019 giữa Ngân hàng TMCP K với ông Lê Văn Đ. Ông Lê Văn Đ đã trả toàn bộ khoản vay này vào ngày 07/02/2024 nên Ngân hàng TMCP K không yêu cầu ông Đ phải trả bất kỳ khoản tiền nào cho khoản vay này. Ngân hàng TMCP K rút yêu cầu khởi kiện đối với khoản nợ theo thẻ tín dụng này.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là: Quyền sử dụng đất 378 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 901 tờ bản đồ 01, diện tích, địa chỉ thửa đất tại thôn A (nay là thôn H), xã A, huyện T, thành phố Hải Phòng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 532288, vào

sổ cấp GCN số CH 01039 do UBND huyện T cấp ngày 25/5/2017 đứng tên ông Bùi Văn R.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 751/19/HĐTC-BĐS/1400-7832 ngày 03/12/2019 ký giữa ông Bùi Văn R và Ngân hàng TMCP K thế chấp tài sản trên đã được chứng thực tại Văn phòng C, thành phố Hải Phòng, số công chứng 14426/HĐTC/2019, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2019.

Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai – Sở tài nguyên và môi trường thành phố H – Chi nhánh huyện T ngày 03/12/2019 đúng theo quy định pháp luật.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/6/2024 thể hiện: Khi ghép cạnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tức là theo kích thước tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì số liệu tính toán là 382,8 m<sup>2</sup> mà không phải 378,0m<sup>2</sup>. Ngoài ra, khi đo đạc thì hiện trạng sử dụng thực tế đối với diện tích đất nêu trên là 370,9 m<sup>2</sup>. Khi ghép giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào hiện trạng diện tích đang sử dụng có sự khác nhau (chồng lấn với đất với hộ gia đình các nhà giáp ranh), để đảm bảo việc giải quyết vụ án, tránh tranh chấp với các hộ liền kề nên Ngân hàng TMCP K chỉ đề nghị Tòa án phát mại quyền sử dụng đất theo mốc giới sơ đồ hiện trạng ngày 21/6/2024 diện tích là 361,3 m<sup>2</sup> có vị trí như sau: 1-2-3-4-5-6-11(C)-D-14(E)- F-18(G)-H-J-1. Đối với tài sản trên diện tích đất nêu trên: Có một ngôi nhà ở cấp 4, kho bếp, nhà vệ sinh phía sau ngôi nhà cấp 4 là của cụ Trần Thị P1 được xây dựng trước thời điểm thế chấp. Toàn bộ tài sản còn lại trên đất là của ông Bùi Văn R. Do đó, khi phát mại tài sản Ngân hàng sẽ trả lại giá trị ngôi nhà cấp 4, kho bếp phía, nhà vệ sinh phía sau ngôi nhà cấp 4 cho cụ Trần Thị P1. Riêng đối với diện tích đất mà có ngôi nhà cấp 4, kho bếp, nhà vệ sinh phía sau ngôi nhà cấp 4 là của ông Bùi Văn R nên Ngân hàng không đồng ý với ý kiến của cụ Trần Thị P1 là không phát mại vì đây là diện tích đất mang tên ông Bùi Văn R.

Nay, Ngân hàng Thương mại cổ phần K yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Lê Văn Đ phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K ngay sau khi Bản án/Quyết định có hiệu lực thi hành, số tiền tạm tính đến ngày 26/9/2024: Số nợ gốc: 908.700.000 đồng; số nợ lãi trong hạn: 495.083.545 đồng; số nợ lãi quá hạn: 138.438.651 đồng; số nợ lãi phạt chậm trả: 83.964.283 đồng. Tổng cộng: 1.626.186.479 đồng.

- Kể từ ngày 27/9/2024 cho đến khi thi hành án xong, ông Lê Văn Đ còn phải chịu số tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng 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.

- Trong trường hợp ông Lê Văn Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP K đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP K có quyền được tự phát mại tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể: Quyền sử dụng đất ở với diện tích là 361,3 m<sup>2</sup> theo mốc giới sơ đồ thẩm định hiện trạng ngày 21/6/2024 có vị trí như sau: 1-2-3-4-5-6-11(C)-D-14(E)- F- 18(G)-H-J-1 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 901 tờ bản đồ 01, địa chỉ thửa đất tại thôn A (nay là thôn H), xã A, huyện T, thành phố Hải Phòng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 532288, vào sổ cấp GCN số CH 01039 do UBND huyện T cấp ngày 25/5/2017 đứng tên ông Bùi Văn R diện tích thế chấp là 378 m<sup>2</sup>).

Khi phát mại tài sản thì ưu tiên trả trước cho cụ Trần Thị P1 giá trị ngôi nhà cấp 4 và kho, bếp, nhà vệ sinh phía sau ngôi nhà tại thời điểm phát mại, toàn bộ số tiền còn lại mới để thanh toán cho số nợ mà ông Lê Văn Đ còn phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP K.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo (sau khi trừ đi số tiền đã trả cho cụ Trần Thị P1) được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng Thương mại cổ phần K. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K.

Riêng đối với việc cụ Trần Thị P1 cho rằng diện tích đất có ngôi nhà cấp 4 và kho, bếp, nhà vệ sinh phía sau ngôi nhà là của cụ Trần Thị P1 thì Ngân hàng không đồng ý, Ngân hàng không tranh chấp với cụ Trần Thị P1 vì diện tích đất này đã mang tên ông Bùi Văn R và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Lê Văn Đ phải chịu toàn bộ theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Bị đơn ông Lê Văn Đ phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

*Bị đơn – ông Lê Văn Đ trình bày:*

Ông Lê Văn Đ thừa nhận khoản nợ nêu trên như đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại cổ phần K đã trình bày. Toàn bộ chữ ký, chữ viết trong tài liệu giấy tờ mà Ngân hàng cung cấp cho Tòa án là chữ ký, chữ viết của ông Lê Văn Đ. Ông Lê Văn Đ đồng ý với yêu cầu khởi kiện nêu trên của Ngân hàng TMCP K.

Ông Lê Văn Đ đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/6/2024 thể hiện: Khi ghép cạnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tức là theo kích thước tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì số liệu tính toán là 382,8 m<sup>2</sup> mà không phải 378,0m<sup>2</sup>. Ngoài ra, khi đo đạc thì hiện trạng sử dụng thực tế đối với diện tích đất nêu trên là 370,9 m<sup>2</sup>. Khi ghép giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào hiện trạng diện tích đang sử dụng có sự khác nhau (chồng lấn với đất với hộ gia đình các nhà giáp ranh), để đảm bảo việc giải quyết vụ án, tránh tranh chấp với các hộ liền kề nên ông Lê Văn Đ chỉ đề nghị Toà án phát mại quyền sử dụng đất theo mốc giới sơ đồ hiện trạng thẩm định ngày 21/6/2024 có vị trí như sau: 1-2-3-4-5-6-11(C)-D-14(E)- F-18(G)-H-J-1 theo như ý kiến của Ngân hàng TMCP K đã trình bày. Đối với tài sản trên diện tích đất nêu trên: Có một ngôi nhà ở cấp 4, kho bếp phía sau ngôi nhà cấp 4 là của cụ Trần Thị P1 được xây dựng trước thời điểm thế chấp. Toàn bộ tài sản còn lại trên đất là của ông Bùi Văn R. Do đó, khi phát mại tài sản Ngân hàng sẽ phải trả lại giá trị ngôi nhà cấp 4, kho bếp phía sau ngôi nhà cấp 4 cho cụ Trần Thị P1. Toàn bộ diện tích đất thế chấp là của ông Bùi Văn R. Ông Lê Văn Đ không có tranh chấp gì với cụ Trần Thị P2 đối với diện tích đất và ngôi nhà, kho, bếp mà cụ Trần Thị P1 cho rằng là của cụ.

Về chi phí tố tụng gồm tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Ông Lê Văn Đ xin tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng mà Ngân hàng TMCP K đã tạm ứng, số tiền ông Đ tự nguyện chi trả để xem xét, thẩm định lại ngày 21/6/2024, ông không yêu cầu Toà án giải quyết.

Về án phí: Ông Lê Văn Đ xin chịu toàn bộ theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Văn R trình bày:*

Ông hoàn toàn đồng ý với ý kiến khởi kiện của Ngân hàng đã nêu như trên. Toàn bộ chữ ký, chữ viết của ông trong toàn bộ tài liệu chứng cứ Ngân hàng TMCP K1 là của ông.

Ông đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/6/2024 thể hiện: Khi ghép cạnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tức là theo kích thước tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì số liệu tính toán là 382,8 m<sup>2</sup> mà không phải 378,0m<sup>2</sup>. Ngoài ra, khi đo đạc thì hiện trạng sử dụng thực tế đối với diện tích đất nêu trên là 370,9 m<sup>2</sup>. Khi ghép giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào hiện trạng diện tích đang sử dụng có sự khác nhau (chồng lấn với đất với hộ gia đình các nhà giáp ranh), để đảm bảo việc giải quyết vụ án, tránh tranh chấp với các hộ liền kề nên ông chỉ đề nghị Toà án phát mại quyền sử dụng đất theo mốc giới theo sơ đồ hiện trạng thẩm định ngày 21/6/2024 có vị trí như sau: 1-2-3-4-5-6-11(C)-D-14(E)- F- 18(G)-H-J-1. Đối với tài sản trên diện tích đất nêu trên: Có một ngôi nhà ở cấp 4, kho bếp phía sau ngôi nhà cấp 4 là của cụ Trần Thị P1 là của mẹ ông được xây dựng trước thời

điểm thế chấp. Toàn bộ tài sản còn lại trên đất là của ông, không liên quan đến ai trong gia đình ông. Do đó, khi phát mại tài sản Ngân hàng sẽ phải trả lại giá trị ngôi nhà cấp 4, kho bếp phía sau ngôi nhà cấp 4 cho mẹ ông là cụ Trần Thị P1. Toàn bộ diện tích đất thế chấp là của ông. Ông không có tranh chấp gì với mẹ cụ Trần Thị P2 đối với diện tích đất và ngôi nhà, kho bếp mà mẹ ông cho rằng là của mẹ ông. Ông không làm đơn yêu cầu khởi kiện đối với mẹ ông đối với diện tích đất có ngôi nhà, kho, bếp của mẹ ông và ngôi nhà, kho, bếp, nhà vệ sinh của mẹ ông. Đến thời điểm này, cụ Trần Thị P1 không có đơn khởi kiện tranh chấp đối với ông về vấn đề trên.

Trường hợp ông Lê Văn Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần K có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp:

Quyền sử dụng đất theo mốc giới sơ đồ hiện trạng thẩm định ngày 21/6/2024 có vị trí như sau: 1-2-3-4-5-6-11(C)-D-14(E)- F- 18(G)-H-J-1 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 901 tờ bản đồ 01, địa chỉ thửa đất tại thôn A, xã A, huyện T, thành phố Hải Phòng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 532288, vào sổ cấp GCN số CH 01039 do UBND huyện T cấp ngày 25/5/2017 đứng tên ông Bùi Văn R.

Khi phát mại tài sản thì phải trả ưu tiên trả trước cho cụ Trần Thị P1 giá trị ngôi nhà cấp 4 và kho, bếp phía sau ngôi nhà tại thời điểm phát mại, toàn bộ số tiền còn lại mới để thanh toán cho số nợ mà ông Lê Văn Đ còn phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP K.

Trường hợp số tiền có được từ việc phát mại tài sản thế chấp sau khi thanh toán hết nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K thì số tiền còn thừa phải được trả lại cho bên thế chấp là ông Bùi Văn R. Trường hợp số tiền có được từ việc phát mại tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K thì ông Lê Văn Đ phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị M trình bày:*

Bà là vợ ông Bùi Văn R, hiện nay bà đang sinh sống trên thửa đất đang tranh chấp nhưng bà và toàn bộ người trong gia đình hiện nay không có liên quan gì đến toàn bộ diện tích đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đang tranh chấp. Thửa đất số 901, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thôn A, xã A, huyện T, thành phố Hải Phòng đang tranh chấp này đã chuyển thành tài sản riêng của ông Bùi Văn R từ năm 2019.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Bùi Thị Hương D trình bày:*

Chị là con đẻ của ông Bùi Văn R. Chị và anh Lê Văn Đ đã ly hôn từ năm 2019, ly hôn trước thời điểm anh Đ vay tiền Ngân hàng TMCP K theo Hợp đồng tín dụng số

751/2019/HĐTD/1400-7832 ngày 03/12/2019 và Giấy đăng ký phát hành kiêm hợp đồng thẻ tín dụng số 0125/19/BĐ/1400-7832 ký ngày 03/12/2019. Đây là khoản nợ riêng của anh Lê Văn Đ. Chị và mọi người trong gia đình hiện nay không có liên quan gì đến toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất đang tranh chấp. Toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất đã chuyển thành tài sản riêng của bố chị là ông Bùi Văn R từ năm 2019. Chị đang sinh sống trên diện tích đang tranh chấp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Trần Thị P1 trình bày:*

Ngôi nhà cấp 4 và công trình phụ phía sau nhà là do cụ Trần Thị P1 xây dựng năm 2008. Chồng cụ P1 là cụ Bùi Văn H chết năm 1999. Tiền xây dựng nhà cấp 4 và công trình phụ là của cụ Trần Thị P1 không liên quan đến ai khác. Cụ Trần Thị P1 không đồng ý phát mại tài sản là ngôi nhà cấp 4, công trình phụ phía sau và diện tích đất có ngôi nhà cấp 4, công trình phụ phía sau. Cụ Trần Thị P1 không có ý kiến gì khác. Mặc dù đã được Toà án giải thích nhưng cụ P1 không làm đơn khởi kiện tranh chấp với ai đối với tài sản nêu trên vì cụ rằng nhà và diện tích đất có nhà là của cụ.

*Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn B trình bày:*

Gia đình ông giáp ranh với gia đình ông Bùi Văn R. Năm 2008, cụ Trần Thị P1 xây dựng nhà, năm 2006 gia đình ông Bùi Văn R xây dựng tường bao. Khi cụ P1, ông R xây dựng nhà, tường bao có lấn sang khoảng 4,4 m<sup>2</sup>. Gia đình ông chưa cho cụ Trần Thị P1, gia đình ông Bùi Văn R phần diện tích cụ P1, gia đình ông R xây dựng lấn sang phần đất của nhà ông. Trường hợp Toà án tuyên phát mại tài sản thế chấp của gia đình ông Bùi Văn R thì ông không đồng ý phát mại đối với diện tích của gia đình ông mà cụ P1, ông R xây dựng lấn sang. Vợ ông là bà Lương Thị Út. Diện tích đất mà cụ P1, ông R xây dựng nhà, tường bao lấn sang là của vợ chồng ông, không liên quan đến ai khác. Vợ ông thường xuyên đi làm, vắng nhà nhưng vẫn sinh sống ở thôn H, xã A, huyện T, thành phố Hải Phòng. Ông không đề nghị Toà án giải quyết tranh chấp phần diện tích đất cụ P1, ông R xây lấn sang nhà ông.

*Đối với bà Lương Thị Út:* Toà án đã tổng đạt văn bản tố tụng đầy đủ theo quy định của pháp luật nhưng bà Lương Thị Út không có ý kiến gì.

*Phát biểu của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng tại phiên tòa:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và ý kiến về việc giải quyết vụ án. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; nguyên đơn đã chấp hành



đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về điều luật áp dụng: Kiểm sát viên đề nghị Tòa án căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 116, 117, 118, 119, 274, 280, 299, 319, 320, 323, 463, 466, 468, 500, 502 Bộ luật Dân sự, các điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Về yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần K, buộc ông Lê Văn Đ phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K số tiền nợ gốc, số tiền nợ lãi trong hạn, số tiền nợ lãi quá hạn, số tiền lãi chậm trả lãi tính đến ngày xét xử và và tiền lãi phát sinh từ ngày 27 tháng 9 năm 2024 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K.

Trường hợp ông Lê Văn Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đề nghị phát mại tài thế chấp:

- Quyền sử dụng đất ở theo sơ đồ hiện trạng thẩm định ngày 21/6/2024 với diện tích 361,3 m<sup>2</sup> có vị trí như sau: 1-2-3-4-5-6-11(C)-D-14(E)- F- 18(G)-H-J-1 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 901 tờ bản đồ 01, diện tích, địa chỉ thửa đất tại thôn A (nay là thôn H), xã A, huyện T, thành phố Hải Phòng (Theo theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 532288, vào sổ cấp GCN số CH 01039 do UBND huyện T cấp ngày 25/5/2017 đứng tên ông Bùi Văn R diện tích đất thế chấp là 378 m<sup>2</sup>), để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 751/19/HĐTD/1400-7832 ngày 03/12/2019 giữa Ngân hàng TMCP K với ông Lê Văn Đ.

Trường hợp số tiền có được từ việc phát mại tài sản thế chấp sau khi thanh toán hết nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K thì số tiền còn thừa phải được trả lại cho bên thế chấp là ông Bùi Văn R. Trường hợp số tiền có được từ việc phát mại tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K thì ông Lê Văn Đ phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K.

Về án phí và chi phí tố tụng: Ông Lê Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.



## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- *Về tố tụng:*

[1] Về việc vắng mặt của đương sự: Bị đơn và toàn bộ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt tại phiên toà mặc dù đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Vì vậy căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người ngày.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[2.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo Hợp đồng tín dụng số 751/19/HĐTD/1400-7832 ngày 03/12/2019 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần K với ông Lê Văn Đ mục đích vay vốn: Hoàn vốn tiền sửa chữa, nâng cấp nhà để ở tại thôn Đ, xã D, huyện T, thành phố Hải Phòng. Đối với Giấy đăng ký phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ số 0125/19/BĐ/1400-7832 ký ngày 03/12/2019 với Ngân hàng TMCP K với ông Lê Văn Đ: Ông Lê Văn Đ vay Ngân hàng TMCP K thông qua hình thức phát hành và sử dụng thẻ để thực hiện các giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, rút tiền mặt và mục đích sử dụng tiêu dùng. Chính vì vậy, căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là tranh chấp dân sự.

[2.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn là ông Lê Văn Đ có nơi cư trú tại huyện T, thành phố Hải Phòng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3] Xét Hợp đồng tín dụng số 751/19/HĐTD/1400-7832 ngày 03/12/2019 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần K với ông Lê Văn Đ:

[3.1] Hợp đồng tín dụng nêu trên đều được các bên thừa nhận ký kết tự nguyện, có nội dung, mục đích và hình thức phù hợp quy định tại các điều 117, 118, 119 của Bộ luật Dân sự, Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng và không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng tín dụng này có hiệu lực pháp luật, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đối với nhau theo nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

[3.2] Thực hiện hợp đồng tín dụng Ngân hàng Thương mại cổ phần K đã giải ngân đủ số tiền vay là 1.000.000.000 đồng theo hình thức chuyển khoản cho ông Lê Văn Đ vào ngày 03/12/2019.

[3.3] Ông Lê Văn Đ thừa nhận có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Thương mại cổ phần K như trên và đồng ý trả nợ cho Ngân hàng TMCP K theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K.

[3.4] Bị đơn là ông Lê Văn Đ đã thừa nhận vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng do đó Ngân hàng Thương mại cổ phần K yêu cầu ông Lê Văn Đ phải trả số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng số 751/19/HĐTD/1400-7832 ngày 03/12/2019 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần K với ông Lê Văn Đ là có căn cứ. Vì vậy căn cứ vào các điều 280, 463, 466 của Bộ luật Dân sự; Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần K, buộc ông Lê Văn Đ phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K số tiền nợ tính đến ngày 26/9/2024 là: Số nợ gốc: 908.700.000 đồng; số nợ lãi trong hạn: 495.083.545 đồng; số nợ lãi quá hạn: 138.438.651 đồng; số nợ lãi phạt chậm trả: 83.964.283 đồng. Tổng cộng: 1.626.186.479 đồng.

[4] Xét Hợp đồng thế chấp số 751/19/HĐTC-BDS/1400-7832 ngày 03/12/2019 được công chứng theo số công chứng 14426/HĐTC/2019 quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2019 tại Văn phòng C, thành phố Hải Phòng được ký giữa chủ tài sản là ông Bùi Văn R và Ngân hàng Thương mại cổ phần K.

[4.1] Hợp đồng thế chấp nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, tài sản thế chấp được đăng ký bảo đảm Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, mục đích và nội dung của hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định tại các điều 298, 319 của Bộ luật Dân sự và không trái đạo đức xã hội.

[4.2] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/6/2024 thể hiện: Khi ghép cạnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tức là theo kích thước tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì số liệu tính toán là 382,8 m<sup>2</sup> mà không phải 378,0m<sup>2</sup>. Ngoài ra, khi đo đạc thì hiện trạng sử dụng thực tế đối với diện tích đất nêu trên là 370,9 m<sup>2</sup>. Khi ghép giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào hiện trạng diện tích đang sử dụng có sự khác nhau (chồng lấn với đất với hộ gia đình các nhà giáp ranh), để đảm bảo việc giải quyết vụ án, tránh tranh chấp với các hộ liền kề nên Ngân hàng TMCP K, ông Lê Văn Đ và ông Bùi Văn R thống nhất thỏa thuận đề nghị Toà án phát mại quyền sử dụng đất theo mốc giới sơ đồ hiện trạng ngày 21/6/2024 có vị trí như sau: 1-2-3-4-5-6-11(C)-D-14(E)- F- 18(G)-H-J-1 với diện tích là 361,3 m<sup>2</sup>. Việc thống nhất thỏa thuận nêu trên của Ngân hàng TMCP K, ông Lê Văn Đ và ông Bùi Văn R là phù hợp với hiện trạng diện tích đất và để đảm bảo việc thi hành án, không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên cần được chấp nhận. Đối với tài sản trên diện tích đất nêu trên: Có một ngôi nhà ở cấp 4, kho bếp, nhà vệ sinh phía sau ngôi nhà cấp 4 là của cụ Trần Thị P1 theo kết quả xác minh được xây dựng trước thời điểm thế chấp (xây dựng khoảng năm 2008). Toàn bộ tài sản còn lại trên đất là của ông Bùi Văn R.

Do đó, Ngân hàng TMCP K, ông Lê Văn Đ và ông Bùi Văn R thoả thuận thống nhất: Khi phát mại tài sản sẽ trả lại giá trị ngôi nhà cấp 4, kho bếp phía sau ngôi nhà cấp 4 cho cụ Trần Thị P1 là phù hợp với quy định pháp luật, có căn cứ nên được chấp nhận. Đối với nhà vệ sinh của cụ Trần Thị P1 mặc dù ông Lê Văn Đ, ông Bùi Văn R không có ý kiến về việc phát mại nhà vệ sinh này nhưng Ngân hàng TMCP K đồng ý khi phát mại cũng sẽ ưu tiên trả lại giá trị nhà vệ sinh của cụ Trần Thị P1. Ý kiến của Ngân hàng TMCP K về vấn đề này phù hợp với thực tế, quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội và bảo đảm quyền lợi cho người thứ ba ngay tình là cụ Trần Thị P1 nên được chấp nhận.

Riêng đối với diện tích đất mà ngôi nhà cấp 4, kho bếp, nhà vệ sinh phía sau ngôi nhà cấp 4 của cụ Trần Thị P1 xây dựng lên, Ngân hàng Thương mại cổ phần K không đồng ý với ý kiến của cụ Trần Thị P1 là không phát mại vì đây là diện tích đất mang tên ông R. Ông Bùi Văn R, ông Lê Văn Đ đồng ý phát mại đối với diện tích đất này. Toà án nhân dân huyện Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng đã giải thích cho cụ Trần Thị P1 nhưng cụ Trần Thị P1, ông Bùi Văn R, không làm đơn yêu cầu Toà án giải quyết tranh chấp đối với phần diện tích đất này.

Ngày 23/8/2024, Toà án nhân dân huyện Thuỷ Nguyên đã có Thông báo số 352/TB-TA yêu cầu cụ Trần Thị P1 có ý kiến như thế nào đối với ý kiến của Ngân hàng TMCP K, ông Bùi Văn R, ông Lê Văn Đ về việc Ngân hàng TMCP K, ông Lê Văn Đ và ông Bùi Văn R có kiến đã trình bày như trên. Nếu có, đề nghị cụ Trần Thị P1 trình bày rõ ý kiến của mình bằng văn bản. Tuy nhiên, tính thời điểm phiên toà xét xử sơ thẩm cụ Trần Thị P1 không có ý kiến gì gửi Toà án nhân dân huyện Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết đối với vấn đề cụ Trần Thị P1 cho rằng diện tích đất mà có ngôi nhà cấp 4, kho bếp, nhà vệ sinh phía sau ngôi nhà cấp 4 của cụ Trần Thị P1 là của cụ trong vụ án này.

Trường hợp sau này, cụ Trần Thị P1 có tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất mà có tài sản của cụ Trần Thị P1 xây dựng lên (ngôi nhà cấp 4, kho bếp, nhà vệ sinh phía sau ngôi nhà cấp 4) thì sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác nếu có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

[4.5] Hợp đồng thế chấp nêu trên được bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng số 751/19/HĐTD/1400-7832 ngày 03/12/2019 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần K với ông Lê Văn Đ. Vì vậy trường hợp ông Lê Văn Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần K có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài thế chấp trên để thu hồi nợ là phù hợp quy định tại các điều 299, 320, 323 của Bộ luật Dân sự.

[5] Đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP K buộc ông Lê Văn Đ phải trả số nợ theo Giấy đăng ký phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ số 0125/19/BĐ/1400-7832 ký ngày 03/12/2019 với Ngân hàng TMCP K với ông Lê Văn Đ. Ông Lê Văn Đ đã

trả toàn bộ khoản vay này vào ngày 07/02/2024 nên Ngân hàng TMCP K rút toàn bộ đối với yêu cầu này. Việc rút yêu cầu này của Ngân hàng TMCP K hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên cần được chấp nhận, vì vậy Hội đồng xét xử đình chỉ đối với phần yêu cầu này của Ngân hàng TMCP K.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần K được chấp nhận toàn bộ nên căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, bị đơn là ông Lê Văn Đ phải chịu 60.785.954 đồng ((36.000.000 đồng + 3% x (1.626.186.479 đồng – 800.000.000 đồng)) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Ngân hàng Thương mại cổ phần K số tiền tạm ứng án phí 24.105.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010714 ngày 04 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn xin tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng mà Ngân hàng TMCP K đã tạm ứng, số tiền bị đơn tự nguyện chi trả để xem xét, thẩm định lại ngày 21/6/2024 bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngân hàng TMCP Đ1 đã nộp tạm ứng số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên ông Lê Văn Đ phải trả lại cho Ngân hàng TMCP K số tiền 15.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 116, 117, 118, 119, 280, 298, 299, 319, 320, 323, 463, 466 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 91, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần K, buộc: Ông Lê Văn Đ phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K số tiền nợ tính đến hết ngày 26 tháng 9 năm 2024 là 1.626.186.479 đồng, trong đó: Số nợ gốc: 908.700.000 đồng; số nợ lãi trong hạn: 495.083.545 đồng; số nợ lãi quá hạn:



138.438.651 đồng; số nợ lãi phạt chậm trả: 83.964.283 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 751/19/HĐTD/1400-7832 ngày 03/12/2019 được ký giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần K và Lê Văn Đ.

Kể từ ngày 27/9/2024 cho đến khi thi hành án xong, ông Lê Văn Đ còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng 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.

Trường hợp ông Lê Văn Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần K có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp:

- Quyền sử dụng đất ở diện tích theo hiện trạng đo thực tế 361,3 m<sup>2</sup> có vị trí mốc giới 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6a, 10a, 11, D, E-14, F, G-18, 19, 19a, H, J-23, 1 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 901 tờ bản đồ 01, địa chỉ thửa đất tại thôn A (nay là thôn H), xã A, huyện T, thành phố Hải Phòng (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 532288, vào sổ cấp GCN số CH 01039 do UBND huyện T cấp ngày 25/5/2017 đứng tên ông Bùi Văn R diện tích đất thế chấp là 378 m<sup>2</sup>), để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 751/19/HĐTD/1400-7832 ngày 03/12/2019 giữa Ngân hàng TMCP K với ông Lê Văn Đ (có sơ đồ kèm theo).

Riêng đối với số tiền phát mại tài sản trên đất thì phải trả ưu tiên trả trước cho cụ Trần Thị P1 giá trị nhà ở, kho bếp và nhà vệ sinh ((công trình trên đất được đánh theo số thứ tự trên sơ đồ kèm theo bản án là mục (3), mục (7) và mục (8)) tại thời điểm phát mại, toàn bộ số tiền còn lại mới để thanh toán cho số nợ mà ông Lê Văn Đ còn phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP K.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Văn R, cụ Trần Thị P1 có quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu có nhu cầu.

Trường hợp số tiền có được từ việc phát mại tài sản thế chấp sau khi thanh toán hết nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K thì số tiền còn thừa phải được trả lại cho bên thế chấp là ông Bùi Văn R. Trường hợp số tiền có được từ việc phát mại tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K thì ông Lê Văn Đ phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K.



2. Đình chỉ đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP K buộc ông Lê Văn Đ phải trả cho Ngân hàng TMCP K số tiền theo Giấy đăng ký phát hành kèm hợp đồng sử dụng thẻ số 0125/19/BĐ/1400-7832 ký ngày 03/12/2019 giữa Ngân hàng TMCP K với ông Lê Văn Đ.

3. Về án phí và chi phí tố tụng khác: Ông Lê Văn Đ phải chịu 60.785.954 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Ngân hàng Thương mại cổ phần K số tiền tạm ứng án phí 24.105.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010714 ngày 04 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng. Ông Lê Văn Đ phải trả lại cho Ngân hàng TMCP K số tiền 15.000.000 đồng mà Ngân hàng TMCP K đã nộp tạm ứng chi phí định giá tài sản và xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần K2 có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và toàn bộ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 thoả 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 Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND huyện Thủy Nguyên;
- Chi cục THADS huyện Thủy Nguyên;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Vũ Thị Hằng**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ      THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Vũ Thị Hằng**





Khi khoản vay theo đề nghị vay có tài sản bảo đảm được tất toán toàn bộ, Bên vay đồng thời thực hiện trả nợ trước thời hạn đối với toàn bộ dư nợ vay theo đề nghị vay không tài sản bảo đảm cùng thời điểm tất toán khoản vay theo đề nghị vay có tài sản bảo đảm”

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ      THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Hoàng Đức Cảnh**

**Bùi Thuý Mở**

**Nguyễn Thị Thu Hiền**





**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Thị Thu Hiền**