

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN QUẢNG NINH
TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Bản án số: 42/2024/DS-ST
Ngày: 16 - 10 - 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 QUẢNG NINH, TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Nam.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Xuân Hành và ông Trần Minh Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Mỹ Lợi, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Duy Triều, Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 38/2024/TLST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2024/QĐXXST-DS ngày 12/8/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 (MB),

Địa chỉ: Số A L, phường T, quận C, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Trung T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị; Pháp nhân đại diện theo ủy quyền: Công ty TNHH Q2 và khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP Q1 (M), địa chỉ: số C L, phường L, quận B, TP Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: ông Hà Anh D - Chức vụ: Tổng Giám đốc (Theo Hợp đồng ủy quyền số 129/UQ.MB-MBAMC ngày 13/4/2023 của Ngân hàng TMCP Q1);

Người đại diện theo ủy quyền lại: ông Trần Văn Đ - Chức vụ: Giám đốc chi nhánh Công ty M (Theo văn bản ủy quyền số 12941.4/UQ-MBAMC ngày 21/12/2023 của ông Hà Anh D với Giám đốc chi nhánh về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án đối với các vụ việc MB bàn giao cho Công ty M1), địa chỉ: Tầng C, A L, H, quận H, thành phố Đ. Người đại diện theo ủy quyền lại: ông Trương Phương N và Hoàng Văn N1, Chuyên viên xử lý nợ (Theo văn bản số 290/UQ-MBAMC ngày 11/4/2024). Ông N1 có mặt.

Đồng bị đơn: Bà Mai Thị D1 và ông Nguyễn Văn N2; Đều có địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Sở Tài Nguyên, Môi trường tỉnh Quảng Bình. Người đại diện theo pháp

luật: ông Nguyễn H, Giám đốc. Người được ủy quyền tham gia tố tụng: ông Nguyễn Trung H1, Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q và ông Hoàng Xuân Á, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q, tỉnh Quảng Bình, có văn bản đề nghị được vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân xã H, huyện Q. Đại diện theo pháp luật: ông Phạm Văn L - Chủ tịch, vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân xã H, huyện L. Đại diện theo pháp luật: ông Phạm Minh H2 - Chủ tịch, vắng mặt.

+ Ông Mai Văn T1, sinh năm 1970, địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt

+ Ông Mai Văn T2, sinh năm 1992, địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 12/04/2024, các bản tự khai, quá trình giải quyết và tại phiên tòa, phía nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Văn N2, bà Mai Thị D1 (Bên vay đồng thời là bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Q1 - Chi nhánh Q3 (Bên cho vay – M) đã cùng ký kết Hợp đồng tín dụng cùng Khế ước nhận nợ cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số: 199856.21.510.10036572.TD ngày 04/11/2021, bao gồm 02 Khế ước nhận nợ số: LD2313723347, ngày giải ngân 17/05/2023, số tiền: 2.700.000.000 đồng; mục đích vay vốn: bổ sung vốn dinh doanh; thời hạn vay: 09 tháng và Khế ước nhận nợ số: LD2314558139, ngày giải ngân 25/05/2023, số tiền 2.020.000.000 đồng; mục đích vay vốn: bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay: 09 tháng;

- Hợp đồng tín dụng số: 31792.22.510.10036572.TD ngày 14/07/2022, bao gồm 01 Khế ước nhận nợ số: LD2220309097, ngày giải ngân 17/05/2023, số tiền: 2.000.000.000 đồng; mục đích vay vốn: bù đắp chi phí mua bất động sản, thời hạn vay: 240 tháng;

Để bảo đảm các khoản vay trên, ông Nguyễn Văn N2 và bà Mai Thị D1 đã ký kết các hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm cụ thể như sau:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 722, tờ bản đồ số 8, diện tích 349,9 m²; địa chỉ: thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 744027, số vào sổ cấp GCN số: CS 02830 do Sở TNMT tỉnh Q cấp ngày 27/12/2018 cho ông Nguyễn Văn N2, bà Mai Thị D1. Việc thế chấp đã được ông Nguyễn Văn N2, bà Mai Thị D1 và M ký Hợp đồng thế chấp số 201746.21.510.10036572.BĐ ngày 08/11/2021 được công chứng tại Phòng C tỉnh Quảng Bình và được đăng ký Giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Q theo đúng quy định của Pháp luật;

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 721, tờ bản đồ số 8, diện tích: 476,1 m²; địa chỉ: thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn

liên với đất số CP 744026, số vào sổ cấp GCN số: CS 02831 do Sở TNMT tỉnh Q cấp ngày 27/12/2018 cho ông Nguyễn Văn N2. Việc thế chấp đã được ông Nguyễn Văn N2, bà Mai Thị D1 và M ký Hợp đồng thế chấp số 214854.21.510.10036572.BĐ ngày 26/11/2021 được công chứng tại Phòng C tỉnh Quảng Bình và được đăng ký Giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Q theo đúng quy định của Pháp luật;

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 629, tờ bản đồ số 12, diện tích 300 m²; địa chỉ: thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 644911, số vào sổ cấp GCN số: CH 01795 do UBND huyện Q cấp ngày 21/06/2018, đăng ký biến động tặng cho ông Nguyễn Văn N2 ngày 29/05/2019. Việc thế chấp đã được ông Nguyễn Văn N2 và M ký Hợp đồng thế chấp số 199896.21.510.10036572.BĐ ngày 04/11/2021 được công chứng tại Phòng C tỉnh Quảng Bình và được đăng ký Giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Q theo đúng quy định của Pháp luật;

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 71, diện tích: 1750,5 m²; địa chỉ: thôn M, xã H, huyện L, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 523752, số vào sổ cấp GCN số: CH 04505 do UBND huyện L cấp ngày 22/02/2022, xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N2, bà Mai Thị D1 ngày 28/04/2022. Việc thế chấp đã được ông Nguyễn Văn N2, bà Mai Thị D1 và M ký Hợp đồng thế chấp số 35279.22.510.10036572.BĐ ngày 14/07/2022 được công chứng tại Phòng C tỉnh Quảng Bình và được đăng ký Giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Q theo đúng quy định của Pháp luật

Sau khi vay vốn, ông Nguyễn Văn N2, bà Mai Thị D1 đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo như cam kết trong (các) Hợp đồng tín dụng và (các) Khế ước nhận nợ nêu trên. Đến nay toàn bộ khoản vay đã quá hạn nhưng ông Nguyễn Văn N2, bà Mai Thị D1 vẫn không thực hiện việc tất toán khoản vay mà cố tình trốn tránh trả nợ. Tạm tính đến ngày 16/10/2024, dư nợ của ông Nguyễn Văn N2, bà Mai Thị D1 tại M theo (các) Hợp đồng cho vay nêu trên với tổng số tiền: 7.459.508.187 đồng, trong đó nợ gốc: 6.495.009.000 đồng; Nợ lãi quá hạn: 964.499.187 đồng.

Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với ông Nguyễn Văn N2, bà Mai Thị D1 để yêu cầu trả nợ nhưng bên vay không thực hiện và cố tình không hợp tác. MBAMC đã gửi thông báo khởi kiện đến khách hàng theo đúng quy định. Như vậy, ông N2, bà D1 đã vi phạm các nghĩa vụ cam kết, thỏa thuận theo (các) Hợp đồng tín dụng và các văn bản, giấy tờ khác có liên quan đã ký với MB. Ngân hàng TMCP Q1 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình xem xét giải quyết:

1. Buộc bên vay là bà Mai Thị D1 và ông Nguyễn Văn N2 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q1 các khoản nợ theo các Hợp đồng tín dụng cùng các Khế ước nhận nợ đính kèm đã ký giữa hai bên, tạm tính đến hết ngày 16/10/2024 với tổng số tiền: 7.459.508.187 đồng, trong đó nợ gốc:

6.495.009.000 đồng; Nợ lãi quá hạn: 964.499.187 đồng.

2. Buộc bên vay là bà **Mai Thị D1** và ông **Nguyễn Văn N2** phải tiếp tục trả nợ cho **Ngân hàng TMCP Q1** số tiền nợ lãi, tiền phạt phát sinh tính theo lãi suất thỏa thuận quy định tại các Hợp đồng tín dụng cùng các khế ước nhận nợ đính kèm đã ký kể từ ngày 17/10/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Nếu bà **Mai Thị D1** và ông **Nguyễn Văn N2** không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu trên cho MB, thì đề nghị Tòa án tuyên **Ngân hàng TMCP Q1** có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp đã ký kết như trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho MB.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà **Mai Thị D1** và ông **Nguyễn Văn N2** đối với MB. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà **Mai Thị D1** và ông **Nguyễn Văn N2** vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho MB.

Về phía bị đơn bà **Mai Thị D1**, ông **Nguyễn Văn N2** trình bày tại bản tự khai ngày 16/7/2024 như sau:

Vợ chồng ông bà có vay nợ tại **Ngân hàng M chi nhánh Q3**, để bảo đảm khoản vay, ông bà đã ký kết thế chấp 04 thửa đất mang tên vợ chồng ông bà đúng như **Ngân hàng M** đã khởi kiện. Do công việc khó khăn nên vợ chồng ông, bà không trả nợ được theo các hợp đồng vay. Nay Ngân hàng khởi kiện, ông bà đề nghị Tòa án và **Ngân hàng K1** thời gian để vợ chồng ông bà tự xử lý tài sản và trả nợ. Trong trường hợp không tự xử lý được thì đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Tòa án đã tổ chức các buổi hòa giải cho các đương sự thỏa thuận giải quyết vụ án, tuy nhiên phía bị đơn không có mặt tại các buổi hòa giải nên không thành.

Ngày 19/6/2024, Tòa án tiến hành tổ chức xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 71, diện tích: 1750,5 m²; địa chỉ: **thôn M, xã H, huyện L, tỉnh Quảng Bình** theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 523752, số vào sổ cấp GCN số: CH 04505 do **UBND huyện L** cấp ngày 22/02/2022, xác nhận chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Văn N2**, bà **Mai Thị D1** ngày 28/04/2022. Qua sơ đồ và biên bản thẩm định thể hiện:

+ Một phần diện tích 70m² của thửa đất nằm trên phần đường đất do UBND xã thi công. Theo ý kiến của **UBND xã H, huyện L** nguyên nhân của vấn đề này là do việc thi công đường có bề rộng lớn hơn hồ sơ thiết kế (thiết kế đường 3m + rãnh thoát nước 0,5m, nhưng hiện trạng đo chiều rộng đường là 5,5m, lệch 02m). Quan điểm của **UBND xã H** là tôn trọng Giấy CNQSD đất đã cấp cho ông **N2**, bà **D1** vì đây là cơ sở pháp lý, đề nghị Tòa án giải quyết tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

+ Có 01 ngôi nhà diện tích 29,2m² không có mái, không cửa, bỏ hoang không có người sử dụng. Theo **UBND xã H**, trước đây ngôi nhà này là của chủ sử dụng đất ông **Huỳnh Minh K**, sau đó ông **K** đã chuyển nhượng QSD đất cho ông **N2**, bà **D1**. Tòa án đã xác minh, ông **Huỳnh Minh K** cho biết, vợ chồng **K** đã chuyển

nhượng bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông N2, bà D1 nên vợ chồng ông không liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp giữa Ngân hàng và ông N2, bà D1.

Ngày 17/6/2024, Tòa án tiến hành tổ chức xem xét, thẩm định tại chỗ đối với 03 tài sản thế chấp tại xã H, huyện Q cụ thể:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 721, tờ bản đồ số 8, diện tích: 476,1m²; địa chỉ: thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 744026, số vào sổ cấp GCN số: CS 02831 do Sở TNMT tỉnh Q cấp ngày 27/12/2018 cho ông Nguyễn Văn N2, nguồn gốc đất được tặng cho. Theo biên bản thẩm định và sơ đồ thể hiện thì Giấy chứng nhận QSD đất phù hợp với hiện trạng sử dụng đất. Trên thửa đất không có công trình xây dựng và cây trồng.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 629, tờ bản đồ số 12, diện tích 300 m²; địa chỉ: thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 644911, số vào sổ cấp GCN số: CH 01795 do UBND huyện Q cấp ngày 21/06/2018, đăng ký biến động tặng cho ông Nguyễn Văn N2 ngày 29/05/2019. Theo biên bản thẩm định và sơ đồ thể hiện thì Giấy chứng nhận QSD đất phù hợp với hiện trạng sử dụng đất. Trên thửa đất không có công trình xây dựng và cây trồng.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 722, tờ bản đồ số 8, có diện tích 349,9m²; địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 744027, số vào sổ cấp GCN số: CS 02830 do Sở TNMT tỉnh Q cấp ngày 27/12/2018 cho ông Nguyễn Văn N2, bà Mai Thị D1. Theo sơ đồ bản vẽ và thực tế sử dụng thể hiện trên thửa đất này có hàng rào dài 17,57m xây chắn giữa thửa đất. Thửa đất có một phần diện tích 15,4m² thuộc trên đường bê tông thôn, xóm.

Qua xác minh và lời khai của ông Mai Văn T2 thì hàng rào do ông T2 xây dựng từ năm 2015, ông T2 cho rằng phần diện tích đất (209 m²) từ mép hàng rào tiến đến ranh giới thửa đất 492 tờ bản đồ 08 là do ông khai hoang, việc cấp giấy CNQSD đối với diện tích đất này cho ông N2, bà D1 nhưng ông không ký giáp ranh, ông không đồng ý việc Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thửa đất 722, tờ bản đồ số 8, có diện tích 349,9m² trong đó bao gồm diện tích đất (209 m²) ông T2 khai hoang.

Tại Công văn số: 846/VPĐK ngày 15/8/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh Q có ý kiến:

Quá trình cấp Giấy chứng nhận QSD đất tại thửa đất số 722 tờ bản đồ số 8, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình: Ngày 28/9/1995, ông Mai Văn V được UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành G 626636, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 15/QSDĐ/19QĐ/UB, thửa đất số 153, tờ bản đồ số 4, diện tích 345m². Sau đó được đo đạc, chỉnh lý thành thửa đất số 722, tờ bản đồ số 8, diện tích 345,0m². Ngày 16/10/2017, ông Mai Văn V và bà Nguyễn Thị D2 được UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CI 976572, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH01555. Ngày 25/12/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Q xác nhận tại mục IV Giấy chứng nhận có số phát hành CI 976572 với nội dung ông Nguyễn Văn N2 và bà Mai Thị D1 nhận tặng cho quyền sử dụng đất của ông Mai Văn V và bà Nguyễn Thị D2 đối với

thửa đất số 722, tờ bản đồ số 8, **H**, diện tích 345,0m² theo Hợp đồng số 491, quyền số 02/2017-SCT/HĐGD lập tại **UBND xã H** ngày 08/12/2017. Ngày 27/12/2018, ông **Nguyễn Văn N2** và bà **Mai Thị D1** được **Sở T3** cấp Giấy chứng nhận số phát hành CP 744027, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS02830, thửa đất số 722, tờ bản đồ số 8, diện tích 349,9m² (Theo số liệu đo đạc mới).

Đối với thửa đất số 492, tờ bản đồ số 8, **H**: ngày 25/6/2012, ông **Mai Văn T2** được **UBND huyện Q** cấp Giấy chứng nhận số phát hành BH 638758, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH00365, thửa đất số 430, tờ bản đồ số 8, **H**, diện tích 155m². Sau đó được đo đạc, chỉnh lý thành thửa đất số 492, tờ bản đồ số 8, diện tích 219,1m², ngày 27/12/2018, ông **Mai Văn T2** được **Sở T3** cấp Giấy chứng nhận số phát hành CP 744800, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CS03006 đối với thửa đất này.

Đối với nội dung tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận, hiện trạng thửa đất số 722, tờ bản đồ số 8, **xã H** như thế nào, có tồn tại hàng rào xây trên thửa đất này hay không: Căn cứ Kết quả đo đạc địa chính (người sử dụng đất ngày 13/6/2018, đơn vị đo đạc ngày 31/5/2018 và cán bộ địa chính ký ngày 18/7/2018); Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất (người sử dụng đất ngày 13/6/2018, đơn vị đo đạc ngày 31/5/2018 và cán bộ địa chính ký ngày 18/7/2018) và Bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất (có xác nhận của đại diện chủ sử dụng đất, cán bộ địa chính, cán bộ đo đạc và chủ sử dụng đất liền kề năm 2017) tại thửa đất số 722 và thửa đất số 492, tờ bản đồ số 8 đã trình bày một số thông tin về thửa đất thực hiện đo đạc; thành phần tham gia; họ và tên, chữ ký của các bên tham gia đo đạc địa chính,... Tuy nhiên, cả 02 Bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất nêu trên lại không thống nhất trong việc xác định chính xác định thửa đất có vị trí tiếp giáp giữa thửa đất số 722, tờ bản đồ số 8 (chủ sử dụng: **N - Mai Thị D1**) và thửa đất số 492, tờ bản đồ số 8 (chủ sử dụng: **Mai Văn T2**). Do đó, ranh giới phân định 02 thửa đất đã nêu có sự khác biệt, cụ thể:

+ Đối với thửa đất số 722, tờ bản đồ số 8 thì ranh giới phân định giữa 02 thửa đất đi theo cọc;

+ Đối với thửa đất số 492, tờ bản đồ số 8, thì ranh giới phân định giữa 02 thửa đất đi theo mép ngoài hàng rào.

Vì vậy, việc đo đạc địa chính và đăng ký, cấp Giấy chứng nhận tại 02 thửa đất có thông tin nêu trên không những không đúng quy định của pháp luật mà còn không đúng thực tế trong cùng 01 thời điểm xây dựng hồ sơ đo đạc địa chính, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận. Điều này là trái quy định tại khoản 3 Điều 5 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT và Điều 11 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của **Bộ T4**.

Đối với nội dung xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 722, tờ bản đồ số 8, **xã H** có liên quan đến tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của người khác Căn cứ quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024 thì cả 02 Giấy chứng nhận số phát hành CP 744800 và CP 744027 thuộc trường hợp phải thu hồi Giấy chứng nhận. Tuy vậy, Văn phòng Đăng ký đất đai không có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận số phát hành CP 744027 (theo quy định tại khoản 4 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024), vì: Thửa đất số 722, tờ bản đồ số 8, **xã H** đã có sự biến động về người sử dụng đất từ ông, bà **Mai Văn V - Nguyễn Thị D2** (năm 1995) thành ông, bà **Nguyễn Văn N2 - Mai Thị D1** (ngày 25/12/2017) do nhận tặng cho quyền sử dụng đất.

Liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có đề cập đến tài

sản trên thửa đất đó thuộc quyền sở hữu của người khác thì không thuộc chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Văn phòng Đ (theo quy định tại Điều 2 Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 04/4/2015 của Bộ T4, Bộ N3 và Bộ T5). Căn cứ kết quả xét xử và căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được giao, Văn phòng Đăng ký đất đai sẽ thực hiện các công việc tiếp theo theo quy định.

Tại Công văn số: 441/UBND-ĐC ngày 13/9/2024 của UBND xã H có ý kiến:

- Đối với thửa đất số 722, tờ bản đồ số 8:

+ Nguồn gốc: ông Nguyễn Văn N2, bà Mai Thị D1 nhận tặng cho từ ông Mai Văn V, bà Nguyễn Thị D2 có nguồn gốc do khai hoang.

+ Quá trình sử dụng và cấp giấy chứng nhận: Đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số phát hành G626636 ngày 28/9/1995, diện tích 345 m² mang tên ông Mai Văn V, bà Nguyễn Thị D2 tại thửa đất số 153, tờ bản đồ số 4, xã H (bản đồ năm 1995); Ngày 16/10/2017, Cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 626636 từ thửa số 153, tờ bản đồ số 4, diện tích 345 m² mang tên ông Mai Văn V, bà Nguyễn Thị D2 tương ứng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 976572 có số thửa mới 772, tờ bản đồ số 8, diện tích 345 m² mang tên ông Mai Văn V, bà Nguyễn Thị D2. Ngày 09/12/2017 tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn N2, bà Mai Thị D1. Ngày 27/12/2018 cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả đo đạc bản đồ địa chính mới với diện tích 349,9m². Ngày 08/11/2021 thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Q1, Chi nhánh Q3.

- Đối với thửa đất số 492, tờ bản đồ số 8:

+ Nguồn gốc: Có nguồn gốc ông Mai Văn T2 nhận tặng cho từ bố mẹ ông Mai Văn T1, bà Trương Thị Q thuộc có nguồn gốc khai hoang.

+ Quá trình sử dụng và cấp giấy chứng nhận: Theo bản đồ địa chính năm 1995 thửa đất thuộc một phần thửa đất được đo đạc có số thửa 154, tờ bản đồ số 3, diện tích 370 m²; Năm 2007 thửa đất được đo đạc tương ứng với thửa đất số 326, tờ bản đồ số 8, diện tích 495 m²; Năm 2010 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Văn T1, bà Trương Thị Q số phát hành BB 052300; Năm 2012 tách thửa đất số 326, tờ bản đồ số 8 ra thành hai thửa đất gồm thửa 430 diện tích 155m² và thửa 429 diện tích 340m². Tặng cho ông Mai Văn T2 thửa đất số 430, tờ bản đồ số 8 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BH 638758; còn lại thửa 429 diện tích 340m² ông Mai Văn T1 tiếp tục sử dụng. Do vợ ông T1 chết, nên phân chia di sản thừa kế mang tên ông Mai Văn H3 (con ông T1, cấp đổi giấy chứng nhận theo kết quả đo đạc bản đồ địa chính mới có số thửa tương ứng là 326, tờ bản đồ số 8, diện tích 338,1m²). Năm 2018, ông Mai Văn T2 cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BH 638758 thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 744800 theo kết quả đo đạc bản đồ địa chính mới có số thửa mới tương ứng là 492, tờ bản đồ số 8, diện tích 219,1m². Ngày 08/9/2023 ông Mai Văn T2 tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất số 492, tờ bản đồ số 8, diện tích 219,1m² cho ông Mai Văn T1 (bố của ông T2). Ngày 15/9/2023 thế chấp bằng quyền sử dụng đất thửa đất số 492, tờ bản đồ số 8 tại Ngân hàng TMCP S-CN Quảng Bình-P theo hợp đồng số 139/2023/HĐTC/PGD ngày 15/9/2023, theo hồ sơ số 003006.TC.823. 2.

Đối với nội dung ông Mai Văn T2 cho rằng hàng rào do anh T2 tự xây dựng và một phần diện tích thửa đất 722, tờ bản đồ số 8 tính từ hàng rào đến ranh giới thửa đất 492, tờ bản đồ số 8 là do anh T2 khai hoang, sử dụng. Ông Mai Văn T2 sinh năm 1992

đến tuổi trưởng thành phải năm 2010 thời điểm đó ông **Mai Văn T2** mới 18 tuổi, thông thường việc khai hoang sử dụng đất trên địa bàn phải sau khi kết hôn, lập gia đình. Mà sau thời điểm năm 2010 trên địa bàn xã khu vực này đã được đo đạc bản đồ, quy chủ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Mai Văn V**, bà **Nguyễn Thị D2** từ năm 1995. Căn cứ vào nguồn gốc, quá trình sử dụng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nêu trên cho thấy việc ông **Mai Văn T2** cho rằng hàng rào do anh **T2** tự xây dựng và một phần diện tích thửa đất 722, tờ bản đồ số 8 tính từ hàng rào đến ranh giới thửa đất 492, tờ bản đồ số 8 là do anh **T2** khai hoang, sử dụng là không có cơ sở. Bởi lẽ, quá trình đo đạc bản đồ địa chính mới để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 722, 492 tờ bản đồ số 8 đều được ông **Mai Văn T2**, **Nguyễn Văn N2** ký xác nhận kết quả đo đạc, xác nhận bản mô tả ranh giới mốc giới. Do đó, UBND xã xác định một phần diện tích thửa đất 722, tờ bản đồ số 8 tính từ hàng rào đến ranh giới thửa đất 492, tờ bản đồ số 8 là do anh **T2** lấn, chiếm, xây dựng tường rào không đúng ranh giới, mốc giới đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hàng rào chắn bao một phần diện tích thửa đất 722, tờ bản đồ số 8 xuất hiện sau thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 744027 ngày 27/12/2018 cho ông **Nguyễn Văn N2**, bà **Mai Thị D1**. Ông **Mai Văn T2** xây hàng rào trên không báo cáo với UBND xã trước khi xây.

Ngày 07/10/2024 phía nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền trình bày nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với nội dung: nếu bà **Mai Thị D1** và ông **Nguyễn Văn N2** không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu trên cho MB, thì đề nghị Tòa án tuyên **Ngân hàng TMCP Q1** có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho MB, tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 722, tờ bản đồ số 8, diện tích 349,9 m²; địa chỉ: **thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình** theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 744027, số vào sổ cấp GCN số: CS 02830 do **Sở TNMT tỉnh Q** cấp ngày 27/12/2018 cho ông **Nguyễn Văn N2**, bà **Mai Thị D1**. Việc thế chấp đã được ông **Nguyễn Văn N2**, bà **Mai Thị D1** và **M** ký Hợp đồng thế chấp số 201746.21.510.10036572.BĐ ngày 08/11/2021 được công chứng tại **Phòng C** tỉnh Quảng Bình và được đăng ký Giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện Q** theo đúng quy định của Pháp luật; Ngân hàng sẽ tiếp tục thực hiện yêu cầu xử lý tài sản này sau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quảng Ninh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Đối với đương sự: phía nguyên đơn đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình trong quá trình tham gia tố tụng. Phía bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị áp dụng các Điều 292, 293, 295, 298, 299, 318, 319, 325, 357, 401, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 91 và 95 Luật Các tổ chức tín dụng, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Buộc ông **Nguyễn Văn N2**, bà **Mai Thị D1** phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 (MB)** tạm tính đến ngày 16/10/2024 với tổng số tiền: 7.459.508.187 đồng (Bảy tỷ, **B** trăm năm mươi chín triệu, năm trăm lẻ tám nghìn, một trăm tám

mười bảy đồng), trong đó nợ gốc: 6.495.009.000 đồng (Sáu tỷ, B trăm năm mươi chín triệu, chín nghìn đồng); Nợ lãi quá hạn: 964.499.187 đồng (Chín trăm sáu mươi bốn triệu, bốn trăm chín mươi chín nghìn, một trăm tám mươi bảy đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 16/10/2024 cho đến khi thi hành án xong, ông N2, bà D1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa trả theo mức lãi suất các bên thỏa thuận theo hợp đồng.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn N2, bà Mai Thị D1 không trả nợ hoặc trả nợ không đủ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 (MB) thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 (MB) có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa Ngân hàng M chi nhánh Q3 và ông N2, bà D1 đối với các tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 721, tờ bản đồ số 8, diện tích: 476,1m²; địa chỉ: thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 629, tờ bản đồ số 12, diện tích 300m², địa chỉ: thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 71, diện tích: 1.750,5m², địa chỉ: thôn M, xã H, huyện L, tỉnh Quảng Bình;

Do phía nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện nên đề nghị đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện về xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 722, tờ bản đồ số 8, diện tích 349,9 m²; địa chỉ: thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình.

Đề nghị Tòa án tuyên buộc bị đơn chịu nghĩa vụ về án phí, chi phí tố tụng khác theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả hỏi, tranh luận công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Ngân hàng M khởi kiện bị đơn yêu cầu ông Nguyễn Văn N2, bà Mai Thị D1 thanh toán tiền vay do vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng; bị đơn có nơi cư trú tại thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn có mặt tại Tòa án 01 lần viết bản tự khai, còn lại mặc dù triệu tập hợp lệ nhưng bị đơn vắng mặt tất cả các buổi hòa giải, thẩm định và các phiên tòa. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt; Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 BLTTDS, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về nội dung yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng:

Nhận thấy ông Nguyễn Văn N2, bà Mai Thị D1 thừa nhận ký kết và vay vốn tại Ngân hàng M theo các Văn bản tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số: 199856.21.510.10036572.TD ngày 04/11/2021, bao gồm 02 Khế ước nhận nợ số LD2313723347, ngày giải ngân 17/05/2023 số tiền: 2.700.000.000 đồng và Khế ước LD2314558139, ngày giải ngân 25/05/2023 số tiền 2.020.000.000 đồng;

- Hợp đồng tín dụng số: 31792.22.510.10036572.TD ngày 14/07/2022; bao gồm 01 Khế ước nhận nợ số: LD2220309097, ngày giải ngân 17/05/2023 số tiền: 2.000.000.000 đồng;

Xét các Hợp đồng nêu trên được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện; về hình thức, nội dung, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Về lãi suất các bên thỏa thuận tại Điều 3 Phần I Điều kiện chung của Hợp đồng tín dụng số: 31792.22.510.10036572.TD ngày 14/07/2022 và tại Điều 5 của 02 Khế ước LD2313723347 ngày 17/05/2023 và Khế ước LD2314558139 ngày 25/05/2023 là phù hợp với các Điều 357, 466, 468 Bộ luật Dân sự và Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng. Vì vậy các Hợp đồng tín dụng nêu trên có hiệu lực kể từ ngày ký kết, các bên phải có trách nhiệm, nghĩa vụ thực hiện các điều khoản theo các Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kèm theo.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng M đã giải ngân đủ cho ông N2, bà D1 tổng số tiền: 6.720.000.000 đồng. Quá trình trả nợ, ông N2, bà D1 để quá hạn từ ngày 15/2/2024 đối với 02 Khế ước LD2313723347 ngày 17/05/2023 và Khế ước LD2314558139 ngày 25/05/2023; quá hạn từ ngày 15/10/2023 đối với 01 Khế ước: LD2220309097 ngày 17/05/2023, là vi phạm hợp đồng.

Theo thỏa thuận tại Điều 9 Hợp đồng tín dụng số: 199856.21.510.10036572.TD ngày 04/11/2021 và Điều 6, 8 Hợp đồng tín dụng số: 31792.22.510.10036572.TD ngày 14/07/2022; Căn cứ Điều 463, 466 của Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử nhận thấy Ngân hàng M khởi kiện yêu cầu ông N2, bà D1 trả nợ gốc và lãi theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết nêu trên là có cơ sở.

[3]. Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo trong trường hợp ông N2, bà D1 không trả tiền gốc và nợ lãi phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Để bảo đảm các khoản vay trên, ông Nguyễn Văn N2, bà Mai Thị D1 đã dùng các tài sản sau đây để ký kết các hợp đồng thế chấp, cụ thể:

- Ông Nguyễn Văn N2 và Ngân hàng M chi nhánh Q3 ký Hợp đồng thế chấp số 214854.21.510.10036572.BĐ ngày 26/11/2021, tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 721, tờ bản đồ số 8, diện tích: 476,1 m²; địa chỉ: thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 744026, số vào sổ cấp GCN số: CS 02831 do Sở TNMT tỉnh Q cấp ngày 27/12/2018 cho ông Nguyễn Văn N2, nguồn gốc đất được tặng cho. Theo Biên bản và sơ đồ thẩm định thể hiện: không có tài sản xây dựng và cây trồng trên đất, ranh giới Giấy CNQSD đất phù hợp với hiện trạng đất, như vậy tài sản thế chấp bảo đảm cho việc xử lý thu hồi nợ.

- Ông Nguyễn Văn N2 và Ngân hàng M chi nhánh Q3 ký Hợp đồng thế chấp số 199896.21.510.10036572.BĐ ngày 04/11/2021, tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 629, tờ bản đồ số 12, diện tích 300 m²; địa chỉ: thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 644911, số vào sổ cấp GCN

số: CH 01795 do UBND huyện Q cấp ngày 21/06/2018, đăng ký biến động tặng cho ông Nguyễn Văn N2 ngày 29/05/2019. Theo Biên bản và sơ đồ thẩm định thể hiện không có tài sản xây dựng và cây trồng trên đất, ranh giới Giấy CNQSD đất phù hợp với hiện trạng đất, như vậy tài sản thế chấp bảo đảm cho việc xử lý thu hồi nợ.

- Ông Nguyễn Văn N2, bà Mai Thị D1 và M ký Hợp đồng thế chấp số 35279.22.510.10036572.BĐ ngày 14/07/2022, tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 71, diện tích: 1750,5 m²; địa chỉ: thôn M, xã H, huyện L, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 523752, số vào sổ cấp GCN số: CH 04505 do UBND huyện L cấp ngày 22/02/2022, xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N2, bà Mai Thị D1 ngày 28/04/2022. Qua sơ đồ và biên bản thẩm định thể hiện:

+ Một phần diện tích 70m² của thửa đất nằm trên phần đường đất dân sinh do UBND xã thi công. Theo ý kiến của UBND xã H, huyện L lý do của vấn đề này là việc thi công đường có bề rộng lớn hơn hồ sơ thiết kế (thiết kế đường 3m + rãnh thoát nước 0,5m nhưng hiện trạng đo chiều rộng đường là 5,5m, lệch 02m). Quan điểm của UBND xã H đối với việc xử lý tài sản thế chấp là tôn trọng cơ sở pháp lý Giấy CNQSD đất đã cấp cho ông N2, bà D1.

+ Có 01 ngôi nhà diện tích 29,2m² không có mái, không cửa, nay bỏ hoang không có người sử dụng. Theo UBND xã H, trước đây ngôi nhà này là của chủ sử dụng đất ông Huỳnh Minh K, sau đó ông K đã chuyển nhượng QSD đất cho ông N2, bà D1; ông K xác nhận đã chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất cho ông N2, bà D1; phù hợp với Giấy CNQSD đất có ghi biến động chuyển nhượng cho ông N2, bà D1 vào ngày 28/04/2022.

Hội đồng xét xử nhận thấy tài sản thế chấp này bảo đảm cho việc xử lý đề thu hồi nợ cho Ngân hàng MB trong trường hợp ông N2, bà D1 không trả nợ hoặc không trả nợ đầy đủ.

Như vậy, việc thế chấp đã được ông Nguyễn Văn N2, bà Mai Thị D1 và M ký kết được công chứng tại Phòng C tỉnh Quảng Bình và được đăng ký Giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Q theo đúng quy định của Pháp luật, các hợp đồng thế chấp trên là hợp pháp, có hiệu lực nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo Hợp đồng.

Theo các Hợp đồng thế chấp, các bên đều có thỏa thuận: tài sản bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ của ông N2, bà D1 tại Ngân hàng M phát sinh trước và sau khi ký hợp đồng thế chấp; Hội đồng xét xử căn cứ vào các điều 318, 319, 325 của Bộ luật dân sự; Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng để chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng M về xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp đã ký như trên trong trường hợp ông N2, bà D1 không trả tiền gốc và nợ lãi phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng.

Đối với tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 722, tờ bản đồ số 8, diện tích 349,9 m²; địa chỉ: thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 744027, số vào sổ cấp GCN số: CS 02830 do Sở TNMT tỉnh Q cấp ngày 27/12/2018 cho ông Nguyễn Văn N2, bà Mai Thị D1. Việc thế chấp đã được ông Nguyễn Văn N2, bà Mai Thị D1 và M ký Hợp đồng thế chấp số 201746.21.510.10036572.BĐ ngày 08/11/2021. Tại phiên tòa đại diện phía nguyên đơn có đơn và trình bày xin được rút yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm này. Nhận thấy

việc rút một phần yêu cầu khởi kiện này của phía nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử. Việc khởi kiện lại yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm này của nguyên đơn được thực hiện theo quy định của pháp luật.

[4]. Về chi phí tố tụng: Căn cứ vào Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí, nên cần buộc bị đơn ông **N2**, bà **D1** phải hoàn trả lại cho **Ngân hàng M** về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 157, 158, 179, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 292, 293, 295, 298, 299, 318, 319, 325, 357, 401, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 91 và 95 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 26 Nghị Quyết 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 (MB)**. Buộc ông **Nguyễn Văn N2**, bà **Mai Thị D1** phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 (MB)** tạm tính đến ngày 16/10/2024 với tổng số tiền: 7.459.508.187 đồng (Bảy tỷ, **B** trăm năm mươi chín triệu, năm trăm lẻ tám nghìn, một trăm tám mươi bảy đồng), trong đó nợ gốc: 6.495.009.000 đồng (Sáu tỷ, **B** trăm chín mươi lăm triệu, không trăm lẻ chín nghìn đồng); Nợ lãi quá hạn: 964.499.187 đồng (Chín trăm sáu mươi bốn triệu, bốn trăm chín mươi chín nghìn, một trăm tám mươi bảy đồng). Cụ thể theo từng Khế ước nhận nợ như sau:

Số TT	Số Khế ước nhận nợ	Dư nợ gốc (ĐồngViệt Nam)	Dư nợ lãi quá hạn (ĐồngViệt Nam).	Tổng (ĐồngViệt Nam)
01	LD2220309097 Ngày 17/05/2023	1.775.009.000	371.944.924	2.146.953.924
02	LD2313723347 Ngày 17/05/2023	2.700.000.000	339.827.402	3.039.827.402
03	LD2314558139, Ngày 25/05/2023	2.020.000.000	252.726.861	2.272.726.861
	Tổng	6.495.009.000	964.499.187	7.459.508.187

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 16/10/2024 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 theo các văn bản tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số: 199856.21.510.10036572.TD ngày 04/11/2021; bao gồm 02 Khế ước nhận nợ số LD2313723347 ngày 17/05/2023 và Khế ước nhận nợ số LD2314558139 ngày 25/05/2023;

- Hợp đồng tín dụng số: 31792.22.510.10036572.TD ngày 14/07/2022; bao gồm 01 Khế ước nhận nợ số: LD2220309097 ngày 17/05/2023.

Được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 (M), Chi nhánh Q3 và ông Nguyễn Văn N2, bà Mai Thị D1.

2. Trong trường hợp ông Nguyễn Văn N2, bà Mai Thị D1 không trả nợ hoặc trả nợ không đủ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 (MB) thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 (MB) có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với các tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 721, tờ bản đồ số 8, diện tích: 476,1m²; địa chỉ: thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 744026, số vào sổ cấp GCN số: CS 02831 do Sở TNMT tỉnh Q cấp ngày 27/12/2018 cho ông Nguyễn Văn N2. Theo Hợp đồng thế chấp số 214854.21.510.10036572.BĐ ngày 26/11/2021 đã được ký kết giữa ông Nguyễn Văn N2, bà Mai Thị D1 và Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 (M), Chi nhánh Q3.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 629, tờ bản đồ số 12, diện tích 300m², địa chỉ: thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 644911, số vào sổ cấp GCN số: CH 01795 do UBND huyện Q cấp ngày 21/06/2018, đăng ký biến động tặng cho ông Nguyễn Văn N2 ngày 29/05/2019. Theo Hợp đồng thế chấp số 199896.21.510.10036572.BĐ ngày 04/11/2021 đã được ký kết giữa ông Nguyễn Văn N2, bà Mai Thị D1 và Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 (M), Chi nhánh Q3.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 71, diện tích: 1.750,5m², địa chỉ: thôn M, xã H, huyện L, tỉnh Quảng Bình; theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 523752, số vào sổ cấp GCN số: CH 04505 do UBND huyện L cấp ngày 22/02/2022, xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N2, bà Mai Thị D1 ngày 28/04/2022. Theo Hợp đồng thế chấp số 35279.22.510.10036572.BĐ ngày 14/07/2022 đã được ký kết giữa ông Nguyễn Văn N2, bà Mai Thị D1 và Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 (M), Chi nhánh Q3.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện về xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 722, tờ bản đồ số 8, diện tích 349,9 m²; địa chỉ: thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 744027, số vào sổ cấp GCN số: CS 02830 do Sở TNMT tỉnh Q cấp ngày 27/12/2018 cho ông Nguyễn Văn N2, bà Mai Thị D1. Theo Hợp đồng thế chấp số 201746.21.510.10036572.BĐ ngày 08/11/2021 đã được ký kết giữa ông Nguyễn Văn N2, bà Mai Thị D1 và Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 (M), Chi nhánh Q3.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn N2, bà Mai Thị D1 phải hoàn trả số tiền 8.600.000 đồng (Tám triệu, sáu trăm nghìn đồng) cho Ngân hàng Thương mại

cổ phần Q1 (MB) về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

5. Về án phí sơ thẩm:

- Buộc ông **Nguyễn Văn N2**, bà **Mai Thị D1** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 115.459.508 đồng (Một trăm mười lăm triệu, bốn trăm năm mươi chín nghìn, năm trăm lẻ tám đồng)

- **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1** (MB) được nhận lại số tiền 57.520.000 đồng (Năm mươi bảy triệu, năm trăm hai mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003828 ngày 23/4/2024.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 16/10/2024. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

7. Trong 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 thoả thuận thi hành, 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.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND huyện Quảng Ninh;
- Chi cục THADS huyện Quảng Ninh;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Thị Nam